



# Haryana Government Gazette

## EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 164-2021/Ext.] CHANDIGARH, WEDNESDAY, OCTOBER 6, 2021 (ASVINA 14, 1943 SAKA)

### हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग  
तथा  
शहरी स्थानीय निकाय विभाग

### अधिसूचना

दिनांक 6 अक्तूबर, 2021

**संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/एफ०डी०पी०/ के०एच०आर०डी०ए०-एस०एन०पी०टी०/ 2021/ 1625.—** हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उपधारा (7) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24), की धारा 203 ग की उप-धारा (7) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग तथा शहरी स्थानीय निकाय विभाग अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/डी.डी.पी./के.एच.आर.डी.ए./एस.एन.पी.टी./2021/02, दिनांक प्रथम जनवरी, 2021 के प्रति निर्देश से हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, अनुबन्ध ख में विनिर्दिष्ट नियन्त्रित क्षेत्रों को लागू तथा अनुबन्ध क तथा ख में दिये गये निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित खरखौदा, जिला सोनीपत के लिए निम्नलिखित अंतिम विकास योजना 2041 ए.डी. प्रकाशित करते हैं।

### ड्राईंग

1. विद्यमान भूमि उपयोग योजना खरखौदा, ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(एस.)/1147/07, दिनांक 7 सितम्बर, 2007 (हरियाणा राजपत्र दिनांक 07 मार्च, 2008 में अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/डी.डी.पी./एस.एन.पी.टी./के.आर.डी.ए./2008/703, दिनांक 07 मार्च, 2008 द्वारा पहले ही प्रकाशित)।
2. अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र गांव किरौली, पहलादपुर तथा सोहती की विद्यमान भूमि उपयोग योजना, ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(एस.)/1260/2010, दिनांक 21 अप्रैल, 2010
3. अंतिम विकास योजना, खरखौदा-2041 ई० ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(एस.)/1482/21, दिनांक प्रथम सितम्बर, 2021.

### अनुबन्ध-क

### अंतिम विकास योजना, खरखौदा-2041 ईस्वी पर व्याख्यात्मक टिप्पण।

#### I पृष्ठभूमि :

ऐसा माना जाता है कि सम्राट शाहजहाँ के काल में, खरखौदा शहर अस्तित्व में आया और यह क्षेत्र घने जंगलों से घिरा हुआ था। ऐसा कहा जाता है कि इस शहर का नाम खरक उदय नाम के व्यक्ति से पड़ा है। सन् 1956 में इस शहर में खण्ड विकास कार्यालय को स्थापित किया गया था। शहर को 28 अप्रैल, 1980 को नगरपालिका समिति का दर्जा दिया गया। सन् 1990-91 की जनगणना के अनुसार शहर की जनसंख्या 13151 व्यक्तियों की थी। पूर्व में प्रशासनिक यूनिट खरक, जिला रोहतक की तहसील गोहाना का हिस्सा हुआ करता था, परन्तु 1803 में अंग्रेजों द्वारा इसे लाल सिंह को आजीवन जागीर के रूप में दे दिया गया था। 1818 ईस्वी में लाल सिंह की मृत्यु के उपरान्त खरखौदा की सम्पदा को ब्रिटिश सम्राज्य में

समायोजित कर दिया गया था। बाद में वर्ष 1824 में खरखौदा को सोनीपत जिले में शामिल कर दिया गया तथा 30 मार्च, 1982 को 38 गांवों को समायोजित करते हुए खरखौदा को उप-तहसील बनाया गया।

## II अवस्थिति तथा क्षेत्रीय प्रतिवेश :

खरखौदा शहर 28° 52' उत्तरी आक्षांश तथा 76° 54' पूर्वी देशान्तर के बीच स्थित है। यह दिल्ली से 20 किलोमीटर तथा जिला मुख्यालय सोनीपत से 18 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। यह शहर दिल्ली तथा राज्य के अन्दरूनी भागों के साथ सड़क मार्ग से जुड़ा हुआ है।

## III भू-आकृति :

इस शहर की स्थलाकृति लगभग समतल है। इस शहर के उत्तर में ड्रेन संख्या 8 बहती है। कुछ नहरें तथा माईनर भी शहर के इर्द-गिर्द बहती हैं। यह शहर भारत के कटिबन्धीय क्षेत्र में आता है। वर्षा का औसत 50 सेंटीमीटर से 70 सेंटीमीटर प्रति वर्ष है। सर्दियों में पश्चिमी हवाएं तथा गर्मियों में पूर्वी हवाएं चलती हैं। ढलान का प्राकृतिक ढाल उत्तर-पश्चिम है।

## IV अवसंरचना की उपलब्धता :

### (क) उपयोगिताएं:

खरखौदा शहर में एक उप-तहसील कार्यालय है, 33 किलोवोल्ट का विद्युत सब-स्टेशन, एक दूरभाष केन्द्र तथा तीन बैंक काम कर रहे हैं। शहर में जन-स्वास्थ्य विभाग के जलघरों द्वारा जल की आपूर्ति की जाती है, शहर के साथ सीवरेज सुविधा उपलब्ध है। इस शहर में एक चलचित्र गृह, चार धर्मशालाएं तथा एक बस अड्डा पुराने शहर में स्थित हैं। ये सुविधाएं पर्याप्त नहीं हैं, इसलिए प्रस्तावों में सभी मॉडल बुनियादी सुविधाओं के उपयुक्त प्रावधान रखे गए हैं।

### (ख) सामाजिक अवसंरचनाएं:

शहर की मूलभूत अवसंरचनाओं में एक सामान्य अस्पताल, पशु अस्पताल, दमकल केन्द्र, महाविद्यालय, पुलिस स्टेशन, बिजली घर, मलजल शोधन संयंत्र, दो प्राथमिक विद्यालय, एक वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय तथा एक महिला महाविद्यालय स्थित हैं। प्रस्तावित विकास योजना में सामाजिक बुनियादी ढांचे के पर्याप्त प्रावधान को भी ध्यान में रखा गया है।

## V जनसंख्या/जनसांख्यिकी:

खरखौदा की प्रारूप विकास योजना-2041 निम्नलिखित जनसंख्या का प्रस्ताव करती है:-

वर्ष	जनसंख्या	दशकीय वृद्धि दर
2001	18,763	—
2011	40,963	118 प्रतिशत
2021	1,25,000*	205 प्रतिशत
2031	2,40,000*	92 प्रतिशत
2041	5,80,500*	142 प्रतिशत

**टिप्पणी:-** \*प्रक्षेपित जनसंख्या

सन् 2011 की जनगणना में खरखौदा नगरपालिका समिति की जनसंख्या जो 25051 है, अंतिम विकास योजना 2041 शहरीकरणयोग्य सीमा में स्थित गांव, जो पीपली-3776, रामपुर-2879, सैदपुर-3580, जटोला-2197, गोपालपुर-3480 तथा फिरोजपुर बांगर-3047 शामिल हैं। इस प्रकार शहरी क्षेत्र में वर्ष 2011 की कुल जनसंख्या 40,963 व्यक्तित्व हो जाती है। अंतिम विकास योजना खरखौदा, 2041 ईस्वी को 5,80,500 व्यक्तियों की आबादी के लिए तैयार किया गया है।

## VI भूमि उपयोग प्रस्तावनाएं:

वर्तमान में मौजूदा शहर में मिश्रित भूमि उपयोग पद्धति है। असंतुलित पड़ोस पद्धति, मलिन बस्तियों की उपस्थिति, पार्किंग सुविधाओं के बिना अनियोजित खरीदारी क्षेत्र, पर्याप्त पानी की आपूर्ति, सीवरेज और जल निकासी सुविधाओं की कमी प्रमुख समस्याएं हैं, जो इस शहर के लिए एक सामंजस्यपूर्ण योजना तैयार करने पर जोर देती हैं।

प्राकृतिक विकास की प्रवृत्ति को ध्यान में रखते हुए और शहर के भविष्य के विकास के लिए, भूमि उपयोग वितरण और परिसंचरण पैटर्न के प्रस्तावों को मौजूदा शहर के साथ एकीकृत किया गया है जिसे औद्योगिक मॉडल टाउनशिप (आई.एम.टी.) के साथ एकीकृत करने के लिए पूर्व की ओर विस्तारित किया जाना प्रस्तावित है, जिसे कुंडली मानेसर पलवल (कं.एम.पी.), एक्सप्रेसवे के साथ हरियाणा राज्य औद्योगिक तथा अवसंरचना विकास निगम (एच.आई.आई.डी.सी.) द्वारा अधिगृहीत किया गया है। 2041 ई. तक प्रस्तावित 5,80,500 व्यक्तियों की अनुमानित आबादी को समायोजित करने के लिए प्रस्ताव को समन्वित तरीके के औद्योगिक, आवासीय और अन्य आवश्यक भूमि उपयोग के रूप में दिया गया है।

खरखौदा शहर में, कई वाटर रिचार्जबल जोन मौजूद हैं। कुण्डली मानेसर पलवल एक्सप्रेस-वे के उत्तर-पश्चिम क्षेत्र को सम्मिलित करते हुए खरखौदा शहर वाटर रिचार्जबल है, जो राजस्व सम्पदा गोपालपुर, बरोणा, रोहणा असरफपुर, मटिंडु, छनौली, नसरीपुर-चौलका, खाण्डा, ज्याउदीनपुर, झरोठ झरोटी, रोहट, फतेहपुर, मोहमदाबाद, कलोई, गढ़ी बाला, थानाखुर्द, थानाकलां, तुर्कपुर, पिपली एवं खरखौदा में आते हैं। कृषि अंचल में कृत्रिम झीलों का प्रावधान परिस्थितिक तन्त्र में संतुलन बनाए रखने के लिए किया गया है।

खरखौदा शहर के लिए अंतिम विकास योजना 5,80,500 की अनुमानित आबादी और 105 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर की शहरी घनत्व के साथ तैयार किया गया है, जिसे 2041 ईस्वी तक प्राप्त किया जाना है और यह हरियाणा की उप-क्षेत्रीय योजना-2021 के घनत्व मानदंडों के अनुरूप है। विभिन्न भूमि उपयोग की सीमा नीचे दी गई है:-

#### प्रस्तावित भूमि उपयोग

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हैक्टेयर में)	प्रतिशत (%)
1.	रिहायशी	1296	25.69
2.	वाणिज्यिक	118	2.33
3.	औद्योगिक	2229	44.19
4.	परिवहन तथा संचार	616	12.22
5.	जन उपयोगिताएं	79	1.56
6.	सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक उपयोग	139	2.76
7.	खुले स्थान	483	9.58
8.	जल निकाय/प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र	84	1.67
	<b>जोड़</b>	<b>5044</b>	<b>100.00</b>
9.	मौजूदा शहर	422	---
10.	आबादी देह	69	---
	<b>जोड़</b>	<b>5535</b>	<b>---</b>

#### भूमि उपयोगों का विवरण

##### रिहायशी:

अंतिम विकास योजना 2041 ईस्वी खरखौदा में 5,80,500 की अनुमानित जनसंख्या को समायोजित करने के लिए, 1296 हैक्टेयर, (कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 25.69 प्रतिशत) क्षेत्र में सेक्टर 2, 4, 6 (भाग), 7, 9, 10, 11 तथा 11-ए आवासीय उद्देश्यों के लिए आरक्षित किया गया है। सामंजस्यपूर्ण विकास बनाए रखने के लिए, मौजूदा शहर और औद्योगिक मॉडल टाउनशिप (आई.एम.टी.) के बीच सेक्टरों के रूप में आवासीय क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। इन आवासीय क्षेत्रों का स्थान मौजूदा शहर की विकास प्रवृत्ति, कार्य के स्थान और अन्य आर्थिक गतिविधियों को ध्यान में रखते हुए प्रस्तावित है। ये सेक्टर पड़ोस-पद्धति पर योजनाबद्ध है और आवश्यक सभी सेवाएं और उपयोगिताओं को सेक्टरों में ही प्रदान किया जाएगा। प्रत्येक रिहायशी सेक्टर को दोनों तरफ 20 प्रतिशत भिन्नता के साथ ड्राईंग में दर्शाई गई सेक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी (एनआईएलपी), दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी (डीडीजेवाई) और अफोडेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी में विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी आवासीय क्षेत्रों में भी लागू होगी।

उपरोक्त के अतिरिक्त, विकास योजना में निम्नलिखित प्रावधान भी किये गये हैं :-

- अतिरिक्त आबादी की आवश्यकता को पूरा करने के लिए पहले से ही योजनाबद्ध/विकसित आवासीय क्षेत्रों में आधारभूत संरचना के लिए अतिरिक्त क्षेत्र उपलब्ध करवाया जाएगा।
- रिहायशी कॉलोनी/सेक्टर में सड़कों की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं होगी या लागू नीतियों के अनुसार होगी।
- रिहायशी कॉलोनी/सेक्टरों में पार्क/खुले स्थानों के लिए न्यूनतम क्षेत्र ऐसी रीति में योजनाबद्ध किया जाएगा कि यह प्रति व्यक्ति 2.5 वर्ग मीटर के न्यूनतम मापदंड को पूरा करेगा।

औद्योगिक श्रमिकों की जरूरतों को पूरा करने के लिए औद्योगिक मॉडल टाउनशिप चरण-2 में 1125 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के साथ 148 हैक्टेयर की एक साइट प्रस्तावित की गई है। औद्योगिक मॉडल टाउनशिप चरण-2 के भीतर प्रस्तावित यह आवासीय क्षेत्र विशेष रूप से हरियाणा राज्य औद्योगिक तथा अवसंरचना विकास निगम द्वारा विकास के लिए आरक्षित किया गया है और उद्योगपतियों को उनके श्रमिकों के लिए किराया/पट्टे के आधार पर दिया जाएगा। हरियाणा राज्य औद्योगिक तथा अवसंरचना विकास निगम उसी के लिए एक मॉडल प्रस्तावित करेगा, जहाँ हरियाणा राज्य औद्योगिक तथा अवसंरचना विकास निगम घरों का निर्माण कर सकता है और श्रमिकों के लिए मकान किराए पर लेने के लिए उद्योगपति के साथ एक समझौते पर हस्ताक्षर कर सकता है।

##### वाणिज्यिक:

118 हैक्टेयर के क्षेत्र को वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए आरक्षित/निर्धारित किया गया है जो कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 2.36 प्रतिशत है। शहर की जरूरतों को पूरा करने के लिए 200 एकड़ क्षेत्र को सिटी सैन्टर हेतु आरक्षित किया गया है। वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए 150 एकड़ क्षेत्र में दो स्ट्रिप औद्योगिक मॉडल टाउनशिप (आई.एम.टी.) में आरक्षित है।

**औद्योगिक:**

औद्योगिक विकास की प्रवृत्ति मुख्यतः राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली की ओर है, इसलिए हरियाणा राज्य औद्योगिक तथा अवसंरचना विकास निगम द्वारा पहले ही अधिगृहीत औद्योगिक मॉडल टाउनशिप (आई.एम.टी.) का क्षेत्र कुंडली मानेसर पलवल (के.एम.पी.) एक्सप्रेस मार्ग के पूर्वी तरफ रखा गया है। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र क्षेत्रीय योजना 2021 ईस्वी के अनुसार कुंडली मानेसर पलवल (के.एम.पी.) एक्सप्रेस वे के साथ कक्षीय रेल गलियारा की भी परिकल्पना की गई है। इसलिए, इस गलियारे के साथ-साथ कक्षीय रेल गलियारे का प्रावधान इस औद्योगिक रूप से पिछड़े ब्लॉक में औद्योगिक विकास को एक प्रमुख प्रोत्साहन देने में मदद करेगा।

औद्योगिक गतिविधियों की अधिकता को ध्यान में रखते हुए, खरखौदा-2041 ईस्वी की अंतिम विकास योजना का मुख्य जोर औद्योगिक क्षेत्र के रूप में विकसित किए जा रहे क्षेत्र की क्षमता का दोहन करने के लिए रखा गया है। तदनुसार, 2229 हैक्टेयर का एक क्षेत्र औद्योगिक उद्देश्यों के लिए रखा गया है, जो प्रस्ताव के कुल क्षेत्र का 44.15 प्रतिशत है।

**परिवहन तथा संचार:**

कुण्डली मानेसर पलवल एक्सप्रेस-वे और प्रस्तावित कक्षीय रेल गलियारा को विकास योजना में विभिन्न भूमि उपयोगों की प्रस्तावनाओं हेतु, मार्ग दर्शक के रूप में रखा गया है। यातायात और लोगों के लिए आसान आवागमन की सुविधा के लिए सड़क नेटवर्क को एक पदानुक्रमित तरीके से योजनाबद्ध किया गया है। सड़क नेटवर्क की चौड़ाई निम्नानुसार है:-

क्रम संख्या	वर्गीकरण	सड़क	चौड़ाई
(1)	वी-I	100 मीटर चौड़ी सड़क खरखौदा विद्यमान शहर की ओर 100 मीटर हरित पट्टी और दिल्ली की तरफ 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी तथा 50 मीटर चौड़ी कक्षीय रेल गलियारा (कुल 150 मीटर)	100 मीटर
(2)	वी-I (क)	मौजूदा परिधीय सड़क को 60 मीटर तक बाहरी तरफ चौड़ा करना तथा बाहरी तरफ 30 मीटर हरित पट्टी	60 मीटर
(3)	वी-I (ख)	राष्ट्रीय राजमार्ग 334-बी. मौजूदा चौड़ाई के दोनों तरफ 60 मीटर हरित पट्टी सहित	मौजूदा चौड़ाई
(4)	वी-II	राष्ट्रीय राजमार्ग 334-बी. मौजूदा चौड़ाई की बाहरी तरफ 60 मीटर हरित पट्टी सहित	60 मीटर
(5)	वी-II (क)	60 मीटर चौड़ी सड़क दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी सहित	60 मीटर
(6)	वी-II (ख)	60 मीटर चौड़ी सड़क के साथ 30 मीटर तथा 100 मीटर हरित पट्टी सहित	60 मीटर
(7)	वी-III	45 मीटर	
(8)	वी-III (क)	60 मीटर चौड़ी सड़क	60 मीटर
(9)	वी-IV	45 मीटर चौड़ी सड़क के बाहरी तरफ 50 मीटर हरित पट्टी सहित	45 मीटर
(10)	वी-IV (क)	मौजूदा सड़क को 45 मीटर तक चौड़ा करना	45 मीटर
(11)	वी-IV (ख)	60 मीटर चौड़ी सड़क के बाहरी तरफ 30 मीटर हरित पट्टी सहित	60 मीटर
(12)	वी-IV (ग)	45 मीटर चौड़ी सड़क के बाहरी तरफ 30 मीटर हरित पट्टी सहित	45 मीटर
(13)	वी-IV (घ)	राष्ट्रीय राजमार्ग 344 पी मौजूदा चौड़ाई के आंतरिक तरफ 60 मीटर चौड़ी हरित पट्टी और बाहरी तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित।	मौजूदा चौड़ाई

वर्तमान शहर की क्षेत्रीय तथा शहर की आंतरिक तथा बाहरी यातायात व्यवस्था को ध्यान में रखते हुए सड़क नेटवर्क की योजना बनाई गई है। कुंडली मानेसर पलवल एक्सप्रेसवे और प्रस्तावित कक्षीय रेल गलियारा प्रस्ताव के केंद्र से होकर गुजर रहा है और यह राष्ट्रीय राजमार्ग 44 को क्रमशः राष्ट्रीय राजमार्ग 8 और 10 से जोड़ता है। शहर के यातायात के सुचारु और तेज गति के लिए, मौजूदा खरखौदा-दिल्ली सड़क को 30 मीटर हरित पट्टी के साथ 60 मीटर चौड़ा किया जाना प्रस्तावित है। यह प्रस्ताव की एकमात्र सड़क है जो कुंडली मानेसर पलवल (के.एम.पी.) एक्सप्रेस वे मार्ग के साथ एक जंक्शन बनाती है। एक बाहरी परिधी सड़क प्रस्तावित की गई है, जो कुंडली मानेसर पलवल (के.एम.पी.) एक्सप्रेस वे मार्ग पर मुख्य जंक्शन के माध्यम से मौजूदा शहर को औद्योगिक मॉडल टाउनशिप (आई.एम.टी.) से जोड़ती है। उपरोक्त के अलावा, औद्योगिक यातायात के लिए सुचारु तथा तीव्र गति प्रदान करने के लिए औद्योगिक मॉडल टाउनशिप (आई.एम.टी.) परिसर के चारों ओर 60 मीटर चौड़ा गलियारा प्रस्तावित किया गया है। बड़े औद्योगिक मॉडल टाउनशिप (आई.एम.टी.) की आवश्यकता को पूरा करने के लिए, कुंडली मानेसर पलवल (के.एम.पी.) एक्सप्रेसवे के जंक्शन पर परिवहन नगर, रेलवे यार्ड विकसित किया जाएगा ताकि परिसर के निवासियों को बेहतर सार्वजनिक सुविधाएं प्रदान की जा सकें।

**जन उपयोगिताएं:**

सार्वजनिक उपयोगिता जैसे प्रमुख निपटान कार्यों, जल आपूर्ति, स्थापना और ग्रिड सब-स्टेशन के लिए निर्धारित भूमि 79 हैक्टेयर है जो प्रस्ताव के कुल क्षेत्रफल का 1.56 प्रतिशत है। प्रमुख निपटान कार्यों को प्राकृतिक जल निकासी प्रणाली के साथ स्थित करने का प्रस्ताव है जहां समुचित उपचार के बाद अपशिष्टों को छोड़ा जा सके। अधिकांश क्षेत्र में भूमिगत जल पीने योग्य है और 20 से 30 फीट की गहराई तक मीठा है, लेकिन पर्याप्त पानी की आपूर्ति सुनिश्चित करने के लिए प्रमुख नहरों और अव्यस्कों के साथ जल आपूर्ति प्रतिष्ठानों और शोधन संयंत्रों के लिए स्थल प्रस्तावित हैं। प्रतिदिन प्रतिव्यक्ति 135 लीटर पानी तथा 15 प्रतिशत व्यर्थ, को ध्यान में रखते हुए अनुमानित 5,80,500 व्यक्तियों के लिए प्रतिदिन 7,83,67,500 लीटर पानी की आवश्यकता होगी। आवश्यक पीने योग्य पानी का मुख्य स्रोत गुडगांव नहर/पाई शाखा होगी। अंतिम विकास योजना में टोस अपशिष्ट निपटान हेतु उपयुक्त स्थल उपलब्ध करवाए गए हैं। मौजूदा तथा प्रस्तावित सैक्टरों में शहर स्तर की अवसंरचनाओं का विस्तृत विवरण निम्नलिखित है:-

क्रम संख्या	विवरण	सैक्टर में मौजूद संख्या	सैक्टर में प्रस्तावित स्थल संख्या
(1)	बिजली घर	2	2 (एक सैक्टर-3-ए में तथा एक मण्डोरा में)
(2)	मलजल शोधन संयंत्र	1	1 (औद्योगिक मॉडल टाउनशिप)

नगरपालिका समिति सीमा के बाहरी क्षेत्रों में सामान्य प्रवाह शोधन संयंत्र/मलजल शोधन संयंत्र के लिए प्रावधान हरियाणा राज्य औद्योगिक तथा अवसंरचना विकास निगम (एच.एस.आई.आई.डी.सी.) करेगा।

**सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक उपयोग:**

खरखौदा कस्बा सोनीपत जिले का एक उपमण्डल मुख्यालय है तथा ज्यादातर सरकारी कार्यालय दूर-दूर अवस्थित हैं। अंतिम विकास योजना में 139 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है जोकि सैक्टर-1 में कुल क्षेत्र की प्रस्तावना का 2.75 प्रतिशत है। सैक्टरों में मौजूदा तथा प्रस्तावित शहर स्तर की अवसंरचनाओं का विस्तृत विवरण निम्नलिखित प्रकार से है:-

क्रम संख्या	विवरण	सैक्टर में मौजूद संख्या	सैक्टर में प्रस्तावित स्थल संख्या
(i)	महाविद्यालय	1	4 (सैक्टर-6, 7, 9 तथा 10)
(ii)	अस्पताल	1	1 (सैक्टर-7)
(iii)	सार्वजनिक पुस्तकालय	—	1 (सैक्टर-2)
(iv)	कामकाजी महिलाओं का होस्टल	—	1 (सैक्टर-7)
(v)	वृद्धाश्रम	1	1 (सैक्टर-7)
(vi)	दमकल केन्द्र	1	1 ( औद्योगिक मॉडल टाउनशिप)
(vii)	पुलिस स्टेशन	1	2 (सैक्टर-7 तथा औद्योगिक मॉडल टाउनशिप)
(viii)	क्लब	—	1 (सैक्टर-7)
(ix)	बाल भवन	—	1 (सैक्टर-1)
(x)	नेत्रहीन/विशेष रूप से दिव्यांग बच्चों के लिए संस्था/विद्यालय	—	1 (सैक्टर-4)

**खुले स्थान:**

खुले स्थानों, पार्कों, खेल गतिविधियों, हरित पट्टी, मनोरंजन उपयोगों के लिए भूमि चिह्नित की गई है, जिसमें 483 हैक्टेयर भूमि है, जो परिसर के कुल क्षेत्रफल का 9.57 प्रतिशत है। कुण्डली मानेसर पलवल एक्सप्रेस-वे के साथ 100 मीटर हरित पट्टी तथा कक्षीय रेल गलियारा के साथ 50 मीटर हरित पट्टी की प्रस्तावना भी की गई है। कुण्डली मानेसर पलवल (के.एम.पी.) एक्सप्रेसवे से आवासीय और वाणिज्यिक उपयोगों को अलग करने के लिए, आवासीय क्षेत्र को यातायात और औद्योगिक प्रदूषकों से बचाने के लिए 150 मीटर हरित पट्टी प्रस्तावित है। औद्योगिक माडल टाउनशिप (आई.एम.टी.) परिसर के आसपास 50 मीटर हरित पट्टी का प्रावधान किया गया है। उपर्युक्त के अलावा, प्राकृतिक वातावरण को बनाए रखने के लिए शहरी क्षेत्र से गुजरने वाली नहरों/माइनर के साथ 30 मीटर हरित पट्टी प्रस्तावित की गई है। वर्तमान शहर और औद्योगिक मॉडल टाउनशिप (आई.एम.टी.) के साथ एक बड़ा क्षेत्र पार्क और खुले स्थानों और खेल गतिविधियों के लिए रखा गया है ताकि क्षेत्र का पारिस्थितिक संतुलन बनाए रखा जा सके। 115 एकड़ के क्षेत्र में एक बड़े टाउन लेवल पार्क को सैक्टर-3 में प्रमुख गलियारे में रखा गया है जो कुण्डली मानेसर पलवल एक्सप्रेसवे के चौराहे बिंदु को जोड़ता है। सैक्टरों में मौजूद तथा प्रस्तावित शहर स्तर अवसंरचनाओं का विस्तृत विवरण निम्नलिखित है:-

क्रम संख्या	उल्लेख	सेक्टर में मौजूद संख्या	सेक्टर में प्रस्तावित स्थल संख्या
(1)	शमशान घाट	1 मौजूदा शहर	1 सेक्टर-7 के पूर्व में
(2)	स्टेडियम/स्पोर्ट कॉपलैक्स	गांव तुरकपुर के नजदीक के.एम. पी. के साथ	1 सेक्टर-3-ए में
(3)	कैटल यार्ड	---	1 खरखौदा नाला के पास
(4)	कसाई खाना	---	1 नाला 8 के पास

#### कृषि अंचल:

नियंत्रित क्षेत्र का बाकी क्षेत्र अर्थात् शहरी क्षेत्र के बाहर नियंत्रित क्षेत्र को कृषि अंचल के रूप में निर्दिष्ट किया गया है। यह अंचल इस क्षेत्र के भीतर आवश्यक भवन निर्माण तथा विकास के लिए अलग नहीं किया जाएगा, जैसे कि आबादी देह के निकट विद्यमान गांव का विस्तार यदि कृषि क्षेत्र के अनुरक्षण तथा सुधार की अन्य अनुषंगी तथा सम्बद्ध आवश्यक सुविधाओं के लिए सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित परियोजना के अधीन किया गया है।

#### जल निकाय/प्राकृतिक संरक्षण अंचल:

उप-क्षेत्रीय योजना हरियाणा में 84 हैक्टेयर क्षेत्र जो कि कुल क्षेत्र का 1.66 प्रतिशत है, जल निकायों के लिए निर्धारित किया गया है। कुछ जलाशय गांव के साथ आरक्षित किए गए हैं जो कि गांव की आबादी देह का हिस्सा है। प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र (एन.सी.जैड.) प्रमुख प्राकृतिक विशेषताएं हैं, जिन्हें क्षेत्रीय योजना 2021 ईस्वी में पर्यावरण के प्रति संवेदनशील क्षेत्रों के रूप में पहचाना जाता है, जिसमें कृषि और बागवानी, मछली पालन, सामाजिक वानिकी, वनीकरण तथा क्षेत्रीय मनोरंजक क्रियाएं निर्माण सहित अनुज्ञेय गतिविधियों के 0.5 प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए।

राज्य, क्षेत्रीय योजना-2021 में एन.सी.जैड. की दी गई परिभाषा/वर्गीकरण के अनुसार एन.सी.जैड. के अंतर्गत आने वाले क्षेत्रों को राजस्व अभिलेख तथा स्थल सत्यापन के अनुसार अंतिम रूप देने की प्रक्रिया में है जिसमें एम.ओ.ई.एफ. की अधिसूचना दिनांक 07.05.1992 के अनुसार अरावली भी सम्मिलित है। अतः यदि किसी स्थल को प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र के रूप में राज्य द्वारा अंतिम रूप दिया जाता है, तो प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र के प्रावधान, योजना में दिए गए प्रस्तावों के बावजूद उस क्षेत्र पर लागू होंगे।

#### अंचल विनियम:

भूमि उपयोग सम्बन्धी प्रस्तावों को अंचल विनियम (अनुबन्ध ख) बनाते हुए वैध बनाया जा रहा है जो इस विकास योजना का हिस्सा होंगे। ये विनियम भूमि उपयोग में परिवर्तन और विकास के मानकों को शासित करेंगे। इनमें सम्बद्ध तथा सहायक उपयोगों का भी विस्तारपूर्वक वर्णन किया जाएगा जो विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत किए जाएंगे तथा नियतन करेंगे कि भूमि उपयोग के सभी परिवर्तन तथा विकास, विकास तथा उचित नियन्त्रण को निर्दिष्ट करने के लिए प्रत्येक क्षेत्र के लिए विस्तृत सेक्टर योजनाएं तैयार करना सुनिश्चित करने के लिए सेक्टर योजना में दर्शाए गए ब्योरों के अनुसार होगा।

#### अनुबन्ध-ख

#### अंचल विनियम:-

खरखौदा के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र में भूमि के उपयोग तथा अंतिम विकास योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (एस.)/1482/21, दिनांक प्रथम सितम्बर, 2021 में दर्शाए अनुसार शासित होगा।

#### I. सामान्य:

1. खरखौदा के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्रों के लिए अंतिम विकास योजना का भाग बनने वाले इन अंचल विनियमों को नियंत्रित क्षेत्र खरखौदा के अंतिम विकास योजना के अंचल विनियम कहा जायेगा।
2. इन विनियमों की आवश्यकता विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिए होगी और हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) तथा हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और इनके अधीन बनाये गये नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होगी।

#### II परिभाषाएँ:

इन विनियमों में,-

- (क) 'कृषि आधारित उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि अपशिष्ट का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती है;
- (ख) 'अनुमोदित' से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ग) 'भवन संहिता' से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017;
- (घ) 'भवन नियमों' से अभिप्राय है, नियमों के भाग VII में अन्तर्विष्ट नियम;

- (ड.) **‘साईबर सिटी’** से अभिप्राय है, केन्द्रकीय सूचना/प्रौद्योगिकी परिकल्पना के लिए विकसित और कम्पनियों/सूचना प्रौद्योगिकी आधारित सेवाओं के मध्यम तथा बड़े साफ्टवेयर उत्पन्न किए जाने के लिए अति उच्चतम गुणवत्ता का मूलभूत ढांचा, उत्तम परिस्थितियां और उच्च गति संचार से आत्मनिर्भर परिपूर्ण शहर, जहां विनिर्माण ईकाईयों को अनुमत नहीं किया जाएगा;
- (च) **‘साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क’** से अभिप्राय है, वह क्षेत्र जो केवल साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रिया-कलापों का पता लगाने तथा सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के विनिर्माण (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी;
- (छ) **‘ड्राईंग’** से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(एस.)/1482/21, दिनांक प्रथम सितम्बर, 2021;
- (ज) **‘इको फ़ंडली फार्म हाऊस’** का अर्थ है एक खेत के मालिक द्वारा अपनी भूमि पर किस उद्देश्य के लिए बनाया गया घर
- (i) आवासीय उद्देश्य के लिए मुख्य आवासीय इकाई।
- (ii) सहायक उपयोग, निगरानी हेतु/नौकर आवास और फार्म/पशु शेड के लिए

**नोट :**

- (i) कृषि जोन में इको फ़ंडली फार्म हाऊस के प्रावधान के खण्ड XIX की प्रतिबंधित (सीमाओं) के द्वारा इको फ़ंडली फार्म हाऊस का निर्माण शासित होगा।
- (ii) ‘सहायक उपयोग’ भवन नियंत्रण और स्थल विनिर्देशों के संबंध में खण्ड XIX में उल्लिखित सीमाओं द्वारा शासित होगा।
- (ज) **‘व्यापक उद्योग’** से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों तथा जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हों;
- (ज) **‘फर्श क्षेत्र अनुपात’** से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लॉट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :-

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र}}{\text{प्लॉट क्षेत्र}} \times 100$$

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, कैंटिलीवर अनुमत छत प्रोजेक्शनों, लिफ्ट कमरा, ममटी, छज्जा, तहखाना या कोई फर्श यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग/पैदल यात्री प्लाजा के लिए उपयोग हेतु प्रस्तावित स्टिलट क्षेत्र, (खुला), खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुँच के साथ या के बिना, छत अग्नि सीढ़ी, अलिंद पानी की टंकी, अनुमत आकार के खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया है, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा:

परंतु स्टिलट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूटस, लिफ्ट वैल तथा सीढ़ी के अधीन क्षेत्र, भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा:

परंतु यह और कि यदि वेंटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र तीन वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा;

- (ट) **‘ईंधन स्टेशन’** से अभिप्राय है, ईंधन भरने वाला स्टेशन जो ऑटोमोबाइल के लिए ईंधन की खुदरा आपूर्ति प्रदान करता है, जिसमें पेट्रोल पम्प, सीएनजी स्टेशन, जैव-ईंधन, चार्जिंग स्टेशन, बैटरी उपलब्ध स्टेशन आदि शामिल हैं;
- (ठ) **‘हरित पट्टी’** से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गए सेक्टर/परिधि सड़कों के साथ-साथ की भू-पट्टी जो भविष्य में सड़क को चौड़ा करने के लिए उपयोग हो; तथा
- (ड) **‘वर्ग आवास’** से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैटों के रूप में डिजाइन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;
- (ढ) **‘भारी उद्योग’** से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सार्वजनिक या अर्ध-सार्वजनिक या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लान्ट, मशीनरी इत्यादि की लागत जैसा कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);
- (ण) **‘सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई’** से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार की सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में शामिल उद्योगों की श्रेणियां तथा/अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर परिभाषित की जाये;
- (त) **‘टांड या पुस्तवान’** से अभिप्राय है, कमरे के अन्दर बनाए गए अनुलम्ब खम्भे को छोड़कर, किसी भी स्वरूप की शैल्फ जैसे बहिर्गत भाग, बशर्ते जिसका बहिर्गत भाग एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।
- (थ) **‘हल्के उद्योग’** से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या घृणाजनक शोर, धुआं, गैस, भॉप गन्ध, धूल, बहिःस्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;

- (द) **‘स्थानीय सेवा उद्योग’** से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर उपभोग किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईसक्रीम विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लॉड्डी, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मरम्मत, जूते बनाना और उनकी मरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी दोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;
- (ध) **‘अटारी’** से अभिप्राय है, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है;
- (न) **‘वास्तविक तिथि’** से अभिप्राय है, नीचे घोषित किए गए विभिन्न नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि;

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र का नाम तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1.	खरखौदा नगरपालिका के इर्द-गिर्द घोषित नियंत्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/एस.सी.ए./के-1/ए/ 2004/2847, दिनांक 5 नवम्बर, 2004 जो हरियाणा सरकार राजपत्र में दिनांक 9 नवम्बर, 2004 को प्रकाशित हुई।	9 नवम्बर, 2004
2.	गांव फिरोजपुर बांगर के प्राथमिक विद्यालय के इर्द-गिर्द घोषित नियंत्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/सी.ए.एस./एफ.बी.-1/बी/2004/2846, दिनांक 5 नवम्बर, 2004 जो कि हरियाणा सरकार राजपत्र में दिनांक 9 नवम्बर, 2004 को प्रकाशित हुई।	9 नवम्बर, 2004
3.	गांव रोहट के हाई स्कूल के इर्द-गिर्द घोषित नियंत्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/के.एम.पी./सी.ए.एस./2005/1286, दिनांक 5 अगस्त, 2005 जो कि हरियाणा सरकार राजपत्र में दिनांक 5 अगस्त, 2005 को प्रकाशित हुई।	5 अगस्त, 2005
4.	गांव मोहमदाबाद के मिडल स्कूल के इर्द-गिर्द घोषित नियंत्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी.सी.पी (एन सी आर)/के.एम.पी./सी.ए.एस./2005/1287, दिनांक 5 अगस्त, 2005 जो कि हरियाणा सरकार राजपत्र में दिनांक 5 अगस्त, 2005 को प्रकाशित हुई।	5 अगस्त, 2005
5.	गांव मंडोरा के सीनियर सैकैण्डरी स्कूल के इर्द-गिर्द घोषित नियंत्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी.सी.पी (एन सी आर)/के.एम.पी./सी.ए.एस./2005/1288, दिनांक 5 अगस्त, 2005 जो कि हरियाणा सरकार राजपत्र में दिनांक 5 अगस्त, 2005 को प्रकाशित हुई।	5 अगस्त, 2005
6.	गांव माल्हामाजरा के प्राइमरी स्कूल के इर्द-गिर्द घोषित नियंत्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी.सी.पी (एन सी आर)/के.एम.पी./सी.ए.एस./2005/1289, दिनांक 5 अगस्त, 2005 जो कि हरियाणा सरकार राजपत्र में दिनांक 5 अगस्त, 2005 को प्रकाशित हुई।	5 अगस्त, 2005
7.	गांव छतेहरा बहादुरपुर के मिडल स्कूल के इर्द-गिर्द घोषित नियंत्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी.सी.पी (एन सी आर)/के.एम.पी./सी.ए.एस./2005/1290, दिनांक 5 अगस्त, 2005 जो कि हरियाणा सरकार राजपत्र में दिनांक 5 अगस्त, 2005 को प्रकाशित हुई।	5 अगस्त, 2005
8.	गांव खेडी मनाजाट के मिडल स्कूल के इर्द-गिर्द घोषित नियंत्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी.सी.पी (एन सी आर)/के.एम.पी./सी.ए.एस./2005/1291, दिनांक 5 अगस्त, 2005 जो कि हरियाणा सरकार राजपत्र में दिनांक 5 अगस्त, 2005 को प्रकाशित हुई।	5 अगस्त, 2005
9.	गांव नाहरा के सीनियर सैकैण्डरी स्कूल के इर्द-गिर्द घोषित नियंत्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी.सी.पी (एन सी आर)/के.एम.पी./सी.ए.एस./2005/1292, दिनांक 5 अगस्त, 2005 जो कि हरियाणा सरकार राजपत्र में दिनांक 5 अगस्त, 2005 को प्रकाशित हुई।	5 अगस्त, 2005



10.	गांव हलालपुर आश्रम के इर्द-गिर्द घोषित नियन्त्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सीसीपी (एन सी आर)/के.एम.पी./सी.ए.एस./2005/1293, दिनांक 5 अगस्त, 2005 जो कि हरियाणा सरकार राजपत्र में दिनांक 5 अगस्त, 2005 को प्रकाशित हुई।	5 अगस्त, 2005
11.	गांव हलालपुर के हाई स्कूल के इर्द-गिर्द घोषित नियन्त्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सीसीपी (एन सी आर)/के.एम.पी./सी.ए.एस./2005/1294, दिनांक 5 अगस्त, 2005 जो कि हरियाणा सरकार राजपत्र में दिनांक 5 अगस्त, 2005 को प्रकाशित हुई।	5 अगस्त, 2005
12.	गांव मण्डोरा के हाई स्कूल के इर्द-गिर्द घोषित नियन्त्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सीसीपी (एन सी आर)/के.एम.पी./सी.ए.एस./2005/1295, दिनांक 5 अगस्त, 2005 जो कि हरियाणा सरकार राजपत्र में दिनांक 5 अगस्त, 2005 को प्रकाशित हुई।	5 अगस्त, 2005
13.	गांव मुनीरपुर के प्राइमरी स्कूल के इर्द-गिर्द घोषित नियन्त्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सीसीपी (एन सी आर)/के.एम.पी./सी.ए.एस./2005/1296, दिनांक 5 अगस्त, 2005 जो कि हरियाणा सरकार राजपत्र में दिनांक 5 अगस्त, 2005 को प्रकाशित हुई।	5 अगस्त, 2005
14.	गांव कतलपुर के हाई स्कूल के इर्द-गिर्द घोषित नियन्त्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सीसीपी (एन सी आर)/के.एम.पी./सी.ए.एस./2005/1297, दिनांक 5 अगस्त, 2005 जो कि हरियाणा सरकार राजपत्र में दिनांक 5 अगस्त, 2005 को प्रकाशित हुई।	5 अगस्त, 2005
15.	गांव झिझोली के मिडल स्कूल के इर्द-गिर्द घोषित नियन्त्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सीसीपी (एन सी आर)/के.एम.पी./सी.ए.एस./2005/1298, दिनांक 5 अगस्त, 2005 जो कि हरियाणा सरकार राजपत्र में दिनांक 5 अगस्त, 2005 को प्रकाशित हुई।	5 अगस्त, 2005
16.	गांव किरौली, पहलादपुर तथा सोहती के इर्द-गिर्द घोषित नियन्त्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सीसीपी (एन.सी.आर.)/एस.एन.पी./किरौली-सोहती/ए.सी.ए./2009/3406, दिनांक 7 दिसम्बर, 2009 जो कि हरियाणा सरकार राजपत्र में दिनांक 7 दिसम्बर, 2009 को प्रकाशित हुई।	7 दिसम्बर, 2009

- (प) **‘मध्यम उद्योग’** से अभिप्राय है, हल्का उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो घृणाजनक और खतरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों;
- (फ) **‘परछती तल’** से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तक के सीमित क्षेत्र सहित तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल और ऊपरी तल स्तर से 2.3 मीटर (स्पष्ट ऊँचाई) से कम नहीं होगा;
- (ब) नियन्त्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में **‘अननुरूप उपयोग’** से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए विनिर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;
- (भ) **‘घृणाजनक या परिसंकटमय उद्योग’** से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धुआ, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक बहिःस्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों;
- (म) **‘सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन’** से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं को चलाने के लिए अपेक्षित हो, जैसे जल सप्लाई, जल-निकास, बिजली, डाक तथा तार तथा परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;
- (य) **‘नियमों’** से अभिप्राय है, हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) के अधीन बनाये गये नियम;
- (य क) **‘सेक्टर क्षेत्र’, और ‘कॉलोनी क्षेत्र’** से अभिप्राय है, विकास योजना में ऐसे रूप में दर्शाये गये सेक्टर क्षेत्र या कॉलोनी क्षेत्र;

**व्याख्या.-**

- (1) इस परिभाषा में 'सेक्टर क्षेत्र' या 'कालोनी क्षेत्र' से अभिप्राय है, सेक्टर या कालोनी का क्षेत्र जो कालोनी/सेक्टर की अनुमोदित अभिन्यास योजना पर ड्राईंग में दर्शाया गया है जिसमें सेक्टर या कालोनी, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है;
  - (2) मुख्य सड़कों तथा उनकी निकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन आने वाले क्षेत्र का 50 प्रतिशत लाभ प्लॉटिड/ग्रुप आवास कालोनी की दशा में प्लॉटऐबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जायेगा;
  - (3) औद्योगिक कालोनी/सेक्टर से भिन्न कालोनी या सेक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि कालोनी/सेक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
  - (4) सेक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सेक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 50 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें ग्रुप आवास के अधीन क्षेत्र भी शामिल होगा तथा प्रत्येक भवन प्लॉट औसतन प्रत्येक तीन निवास ईकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास ईकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लॉट या कालोनी/ग्रुप आवास समूह की अंचल योजना में यथा सम्मिलित होगा। तथापि, दुकान तथा आवासीय प्लॉट के मामले में केवल एक निवास इकाई मानी जायेगी;
  - (5) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं; प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होंगी;
- (य ख) **'सेक्टर सघनता' और 'कालोनी सघनता'**, से अभिप्राय है, उस सेक्टर क्षेत्र तथा कालोनी क्षेत्र, जैसी भी स्थिति हो, में प्रति हैक्टेयर व्यक्तियों की संख्या;
- (य ग) **'स्थल आच्छादन'** से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में अभिव्यक्त अनुपात;
- (य घ) **'लघु उद्योग'** से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ड.) **'कृषि उपयोग साधन'** से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियां, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (य च) **'अधिनियम', 'कालोनी', 'उप-निवेशक', 'विकास योजना', 'सेक्टर' और 'सेक्टर योजना'** शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और नियम, 1965 तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) तथा इसके अधीन बनाए गए नियम में दिया गया है;
- (य छ) किन्हीं अन्य अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) तथा इनके अधीन बनाए गए नियमों में दिया गया है।

**III. मुख्य भूमि उपयोग/अंचल :-**

1.
  - (i) रिहायशी अंचल
  - (ii) वाणिज्यिक अंचल
  - (iii) औद्योगिक अंचल
  - (iv) परिवहन तथा संचार अंचल
  - (v) जन उपयोगिता अंचल
  - (vi) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक अंचल (संस्थागत अंचल)
  - (vii) खुले स्थान अंचल
  - (viii) कृषि अंचल
  - (ix) प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र
2. मुख्य भूमि उपयोगों का वर्गीकरण परिशिष्ट 'क' के अनुसार है।

**IV. सेक्टरों में विभाजन:-**

उपर्युक्त अंचल विनियमन-III में क्रम संख्या-(i) से (vii) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग हैं, जिन्हें इन सेक्टरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण हेतु दर्शाई गई हदबन्दी के अनुसार सेक्टरों में विभाजित किया गया है और प्रत्येक सेक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

**V मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग :-**

मुख्य, सहायक तथा गौण उपयोग जो इन विनियमों तथा नियमों को अन्य अपेक्षाओं के अधीन हैं, को मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट ख पर दी गई है जो इन विनियमों के साथ जोड़े गये हैं।

**VI विकास के लिए अनुपयुक्त सेक्टर:-**

विभिन्न सेक्टरों में भवन परियोजनार्थ, भूमि उपयोग के लिए आरक्षण होते हुए भी, निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा किफायती विकास के दृष्टिगत अपने भूमि उपयोग में किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए ऐसे समय तक अनुमति नहीं देगा जब तक वह अपनी संतुष्टि सुनिश्चित नहीं कर लेता है कि इन सेक्टरों के लिए जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधायें, उपलब्ध नहीं हो जाती हैं।

**VII केवल सरकारी उपकरणों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सेक्टर :-**

सरकार अपने द्वारा या उसकी एजेंसियों द्वारा, विकास के लिए कोई सेक्टर अधिसूचित कर सकती हैं, ऐसे मामले में ऐसे सेक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी।

**VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण:-**

(1) ड्राईंग में चिह्नित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जायेगा:

क्रम संख्या	वर्गीकरण	सड़क	चौड़ाई
(1)	वी-I	100 मीटर चौड़ी सड़क खरखौदा विद्यमान शहर की ओर 100 मीटर हरित पट्टी और दिल्ली की तरफ 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी तथा 50 मीटर चौड़ी कक्षीय रेल गलियारा (कुल 150 मीटर)	100 मीटर
(2)	वी-I (क)	मौजूदा पश्चिमीय सड़क को 60 मीटर तक बाहरी तरफ चौड़ा करना तथा बाहरी तरफ 30 मीटर हरित पट्टी	60 मीटर
(3)	वी-I(ख)	राष्ट्रीय राजमार्ग 334-बी. मौजूदा चौड़ाई के दोनों तरफ 60 मीटर हरित पट्टी सहित	मौजूदा चौड़ाई
(4)	वी-II	राष्ट्रीय राजमार्ग 334-बी. मौजूदा चौड़ाई बाहरी तरफ 60 मीटर हरित पट्टी सहित	60 मीटर
(5)	वी-II (क)	60 मीटर चौड़ी सड़क दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी सहित	60 मीटर
(6)	वी-II(ख)	60 मीटर चौड़ी सड़क के साथ 30 मीटर तथा 100 मीटर हरित पट्टी सहित	60 मीटर
(7)	वी-III	45 मीटर	
(8)	वी-III (क)	60 मीटर चौड़ी सड़क	60 मीटर
(9)	वी-IV	45 मीटर चौड़ी सड़क के बाहरी तरफ 50 मीटर हरित पट्टी सहित	45 मीटर
(10)	वी-IV(क)	मौजूदा सड़क को 45 मीटर तक चौड़ा करना	45 मीटर
(11)	वी-IV(ख)	60 मीटर चौड़ी सड़क के बाहरी तरफ 30 मीटर हरित पट्टी सहित	60 मीटर
(12)	वी-IV(ग)	45 मीटर चौड़ी सड़क के बाहरी तरफ 30 मीटर हरित पट्टी सहित	45 मीटर
(13)	वी-IV(घ)	राष्ट्रीय राजमार्ग 344 पी मौजूदा चौड़ाई के आंतरिक तरफ 60 मीटर चौड़ी हरित पट्टी और बाहरी तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित।	मौजूदा चौड़ाई

- (2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधार्ड, सेक्टर प्लान के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी। विकास योजना में दर्शाए गए प्रस्तावित मार्ग जहां-जहां भू-परिस्थितियों के कारण असंभाव्य होंगे, वहां सरकार कारणों का उल्लेख करते हुए इन्हें पुनः संरेखित/समाप्त करने में सक्षम होगी।
- (3) व्यापार योग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ, विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सेक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के लिए अनुज्ञात किया जा सकता।

**IX वर्तमान या भूमि उपयोग में वैध परिवर्तन की अनुमति प्राप्त अनुरूप उपयोग:-**

- (1) विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अंचलों में अवस्थित स्थित विद्यमान परियोजना के संबंध में, निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि के लिए विकास योजना में प्रकाशन की तिथि से दस वर्ष की अनधिक अवधि से औद्योगिक अनुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जाएगी बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी :
  - (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए, उस द्वारा यथानिर्धारित अनुपातिक प्रमारों को तथा जब भी निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;
  - (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिष्काव के निष्कासन की सुनिश्चित व्यवस्था करे;
  - (ग) अनुरूप उपयोग के क्षेत्र में विद्यमान परियोजना के विस्तार की अनुमति नहीं होगी ।
- (2) उन परियोजनाओं के बारे में, जिन्हें भूमि उपयोग की मान्य स्वीकृति है तथा जो विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अवस्थित है, ऐसे अनुरूप उपयोग चलते रहने के लिए अनुमत किए जाएंगे, बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी :
  - (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रमारों तथा जब निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये के भुगतान का वचन देता है;
  - (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिष्काव के लिए संतोषजनक व्यवस्था करें।

**X अनुरूप उपयोग बन्द करना :-**

- (1) यदि किसी भूमि का अनुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो, तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और केवल अनुरूप अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग या पुनःविकास की अनुमति दी जायेगी।
- (2) यदि अनुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से इसके पुनरुत्पादन मूल्य के पचास प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है, तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनःविकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) खण्ड IX के अधीन शामिल परियोजनाओं के समाप्त होने के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने के लिए अनुमति दी जायेगी।
- (4) खण्ड IX (1) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जाएगी।

**XI सेक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास:-**

विनियम-IX में यथा उपबन्धित को छोड़कर, मुख्य भूमि उपयोग किसी भी जिसमें भूमि को भवन निर्माण प्रयोजनार्थ उपयोग के लिए तब तक अनुमत नहीं किया जाएगा जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास, सेक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना, जिससे भूमि अवस्थित है, में दिखाये गये ब्योरे के अनुसार न हो।

**XII अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्ट स्थल:-**

- किसी प्लॉट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि-
- (i) प्लॉट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लॉट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में यथा उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है; तथा
  - (ii) निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लॉट तक पहुंच के लिए सड़क की व्यवस्था न हो और सड़क न बनी हो।

**XIII विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लॉटों का न्यूनतम आकार:-**

- (1) विभिन्न प्रकार के उपयोगों के लिए प्लॉटों के न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगे:-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	आकार		
(i)	रिहायशी प्लॉट	50 वर्ग मीटर	59.8 वर्ग गज	538.20 वर्ग फीट
(ii)	सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लॉट	35 वर्ग मीटर	41.86 वर्ग गज	376.74 वर्ग फीट
(iii)	दुकान एवं रिहायशी प्लॉट	100 वर्ग मीटर	119.60 वर्ग गज	1076.40 वर्ग फीट

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	आकार		
(iv)	शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर तथा ईंट पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्ग मीटर	23.92 वर्ग गज	215.28 वर्ग फीट
(v)	स्थानीय सेवा उद्योग प्लाट	100 वर्ग मीटर	119.60 वर्ग गज	1076.40 वर्ग फीट
(vi)	हल्के उद्योग प्लाट	250 वर्ग मीटर	299 वर्ग गज	2691 वर्ग फीट
(vii)	मध्यम उद्योग प्लाट	8000 वर्ग मीटर	9568 वर्ग गज	86112 वर्ग फीट

- (2) रिहायशी और वाणिज्य विकास के लिये वर्ग आवास कालोनी, प्लाटिड रिहायशी कालोनी और वाणिज्य कालोनी के लिए क्षेत्र मानदण्ड, समय-समय पर, अधिसूचित पॉलिसियों के अनुसार होंगे। तथापि, यदि वर्ग आवास स्कीम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी एजेंसी द्वारा प्रारम्भ की जाती है, तो वर्ग आवास स्थल का आकार योजना में यथा विनिर्दिष्ट होगा।

#### XIV विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार:-

विशिष्ट प्लॉट/ स्थल के लिए पर अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई पैरामीटरों, भवन संहिता कोड/ नियमों तथा/या ऐसे प्लाट/स्थल के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित विहित पॉलिसी द्वारा शासित होगी।

#### XV भवनों की अगली और पिछली ओर भवन पंक्ति:-

ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित उपबन्धित होगी।

#### XVI वास्तुकला संबंधी नियंत्रण:-

जहां कहीं भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता है, तो प्रत्येक भवन, हरियाणा भवन संहिता, 2017 के खण्ड 6.4 के अधीन बनाये गए वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

#### XVII कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील:-

कृषि अंचल में आने वाली किसी भूमि के मामले में, सरकार इस विकास योजना के उपबन्धों में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है,-

- (क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक कालोनी में उपयोग तथा विकास हेतु, बशर्ते उपनिवेशक द्वारा यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए कय की गई हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।
- (ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग हेतु (औद्योगिक कालोनी से भिन्न) बशर्ते कि:-
- वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि कय की गई हो;
  - सरकार को इस बात से संतुष्टि है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;
  - भू-स्वामी, नियमों के यथा अपेक्षित अधीन भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा
  - भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों जब भी कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, का भुगतान निदेशक को करने का वचन देता है और अंतरिम अवधि में बहिस्त्रव के निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

**व्याख्या:-** विनियम में शब्द "क्रय" से अभिप्राय है; पूर्ण स्वामित्व अधिकारों का अर्जन करना तथा क्रय इत्यादि के करार के रूप में, कोई कमतर अधिकार नहीं।

- (ग) ऐसा स्थल रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन रक्षा संस्थापनाओं, यदि को हो, के इर्द-गिर्द घोषित वर्जित पट्टी के अन्तर्गत न आता हो।

#### XVIII सघनता :-

दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सेक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सेक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी तथा अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनेन्ट पॉलिसी रिहायशी सेक्टर में भी लागू होगी।

**XIX कृषि क्षेत्र में इको फ़ैडली फार्महाउस का प्रावधान:**

कृषि क्षेत्र में विकास योजना के शहरीकरण योग्य क्षेत्र से 500 मीटर की दूरी से अधिक पर्यावरण के अनुकूल फार्महाउसों को निम्नलिखित मापदंडों पर अनुमति दी जाएगी।

**(i) स्थल अच्छादन**

क्रम संख्या	फार्म हाउस का क्षेत्र	मुख्य आवासीय इकाई			सहायक भवन (मुख्य इकाई के अलावा)
		अधिकतम अनुज्ञेय स्थल अच्छादन का 10 प्रतिशत	अधिकतम अनुज्ञेय एफ.ए.आर.	अधिकतम अनुज्ञेय ऊंचाई	
1	1.0 से 2.0 एकड़	8 प्रतिशत	0.12	11 मीटर	150 वर्गमीटर की अधिकतम सीमा के साथ फार्म हाउस के कुल क्षेत्रफल का एक प्रतिशत (एक मंजिला 4 मीटर ऊंचाई तक)
2	2.0 से ऊपर	800 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर		

**नोट :** फार्म हाउस में केवल एक आवासीय इकाई को स्वीकृत किया जाएगा।

(ii) **दूरी:** कम से कम 15 मीटर पीछे की ओर व अन्य सभी तरफ 6 मीटर सेट करना अनिवार्य होगा।

(iii) **पहुंच सड़क:** 6 करम (33 फीट) चौड़ा राजस्व रास्ता या स्वयं निर्मित रास्ता ग्राम पंचायत/स्थानीय प्राधिकरण को दान किया गया।

(iv) इको फ़ैडली फार्महाउस के लिए अन्य सरकारी मानदंड विभाग की नीति दिनांक 17.09.2021 अनुसार समय-समय पर संशोधित होंगे।

**XX सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों और साईबर पार्क/साईबर शहरों के लिए उपबन्ध-****I. अवस्थिति:-**

(क) सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां केवल औद्योगिक क्षेत्र/औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी;

(ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में सेक्टर सड़क के साथ लगते हुए या तो औद्योगिक क्षेत्र या औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि, ऐसे पार्कों में किन्हीं विनिर्माण इकाईयां अनुज्ञात नहीं होंगी।

(ग) साईबर सिटी:- ऐसी सुविधा की अवस्थिति सरकार द्वारा विनिश्चित की जाएगी।

**II. आकार:-**

क्रम संख्या	प्रकार	आकार
1	सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई	1 से 5 एकड़
2	साईबर पार्क/ सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	5 से 15 एकड़
3	साईबर सिटी	न्यूनतम 50 एकड़

**III. विविध:-****(I) पार्किंग:-**

पार्किंग, समय समय पर यथा संशोधित, हरियाणा भवन संहिता, 2017 के उपबन्धों के अनुसार होगी।

**(II) अन्य क्रियाकलाप:-**

(क) आनुषंगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे बैंक रैस्टोरैन्ट, इश्योरेंस कार्यालय इत्यादि, को साईबर पार्क/ सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के कुल क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी;

(ख) साईबर शहर के क्षेत्र का केवल 5 प्रतिशत क्षेत्र वर्ग आवास के लिए अनुमत किया जायेगा तथा इस साईबर शहर का कुल क्षेत्र 4 प्रतिशत वाणिज्यिक/संस्थागत उपयोगों के लिए अनुमत किया जायेगा;

(ग) साईबर शहर में रिहायशी प्लॉटिड विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;

(घ) साईबर शहर परियोजना यदि कृषि अंचल में अनुज्ञात हो, तो उद्यमी जल आपूर्ति तथा अन्य सुविधाओं जैसे मल जलनिस्तारण/निकास नालियां इत्यादि का प्रबन्ध करेगा।

**(III)** सरकार कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है जैसा समय-समय पर आवश्यक समझे।

**XXI संचार टावरों की स्थापना :-**

नियंत्रित क्षेत्र के अन्दर संचार टावर स्थापित करने के लिए समय-समय पर यथा संशोधित दिनांक 10 मार्च, 2015 की नीति के अनुसार स्वीकृति प्रदान की जायेगी।

**XXII भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा :-**

विकास योजना क्षेत्र में सभी विकास/भवन क्रियाकलापों को भारतीय मानक आई.एस. 1893:2002, के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार, विकास योजना क्षेत्र में भूकम्पीय क्रियाकलापों की तीव्रता को ध्यान में रखते हुए किया जाएगा। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, समग्र शहरी विकास, घटना की उक्त तीव्रता की सम्भाव्यता हेतु सुरक्षा के लिए जांच की जाएगी तथा भवनों तथा अवसंरचना में अपेक्षित भूकम्पीय प्रतिरोध, जो आवश्यक पाया जाए, उन्नत किया जाएगा।

**XXIII नियंत्रित क्षेत्र में स्थित ईटों के भट्टे :-**

नियंत्रित क्षेत्रों में स्थित ईट भट्टे सक्षम प्राधिकारी द्वारा, समय-समय पर, जारी संबंधित नीति/दिशा-निर्देशों के द्वारा शासित होंगे।

**XXIV विकास योजना में ढील :-**

सरकार अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने की दृष्टि से विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर, जो वह लगाना उचित समझे, साम्य और न्याय के सिद्धान्तों पर विकास योजना के किसी भी उपबन्ध में ढील दे सकती है।

**परिशिष्ट क**  
**भूमि उपयोगों का वर्गीकरण**

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस-पद्धति पर रिहायशी सैक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भांडागार और भंडारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल हैं।
	250		रैस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थाएँ भी शामिल हैं
	260		वाणिज्यिक आधार पर सिनेमा तथा लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
	270		व्यवसायिक स्थापनाएँ
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उद्योग
	330		व्यापक उद्योग
	340		भारी उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईडिंग
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र, ईंधन स्टेशन तथा गैरज
	430		डाक यार्ड, जैटिज
	440		हवाई अड्डा/हवाई स्टेशन
	450		टेलिग्राफ कार्यालय, दूरभाष केन्द्र आदि
	460		प्रसारण केन्द्र
	470		दूरदर्शन केन्द्र

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
<b>500</b>		<b>जन उपयोगितायें</b>	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनायें जिनमें निस्तारण कार्य भी शामिल है,
	530		विद्युत शक्ति संयंत्र उपस्टेशन आदि
	540		गैस संस्थापन और गैस कार्य
	550		टोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल
<b>600</b>		<b>सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक</b>	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थायें
	640		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर आपेरा हाऊस आदि जैसी सांस्कृतिक संस्थायें
	650		रक्षा से संबंधित भूमि
<b>700</b>		<b>खुले स्थान</b>	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग, कृषि वानकी/फूलों की खेती तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
	750		ईंधन स्टेशन तथा बस पंक्ति शैल्टर
	760		जल निकाय/झील
<b>800</b>		<b>कृषि भूमि</b>	
	810		मार्किट गार्डन
	820		फलोद्यान तथा नर्सरियां
	830		प्रधान फसल के अन्तर्गत भूमि
	840		चराई भूमि तथा चरागाहें
	850		वन भूमि
	860		दलदल भूमि
	870		बंजर भूमि
	880		जलमग्न भूमि
	890		डेरी फार्मिंग
<b>1000</b>		<b>प्राकृतिक संरक्षण जोन</b>	कृषि तथा बागवानी मत्स्य पालन वन रोपण सहित सामाजिक वानिकी/पौधारोपण सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से 0.5 प्रतिशत से अनधिक निर्माण सहित क्षेत्रीय मनोरंजन गतिविधियां



**परिशिष्ट ख**

मुख्य भूमि उपयोगों के अधीन दी गई अनुमत गतिविधियां, सरकार द्वारा स्वीकृत पालिसी/मापदंडों, अंचल की क्षमता के संदर्भ में तथा सेक्टर/कालोनी/स्कीम योजना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थल पर यथा अनुमत अनुसार अनुमत की जाएगी।

**I. रिहायशी अंचल:-**

- (i) आवासीय
- (ii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद प्रमोद गृह
- (iii) जन उपयोगिता भवन
- (iv) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो
- (v) स्वास्थ्य संस्थायें
- (vi) सिनेमा
- (vii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (viii) परचून की दुकानें, ढाबे और रैस्तरां
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) ईंधन स्टेशन
- (xi) बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xii) नर्सरियां और हरित गृह
- (xiii) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें
- (xiv) सितारा होटल
- (xv) क्लब/सामुदायिक केन्द्र
- (xvi) संचार टावर
- (xvii) अतिथि/ बोर्डिंग आवास
- (xviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

**II. वाणिज्यिक अंचल:-**

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रैस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थाएं शामिल हैं
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि
- (vii) व्यावसायिक स्थापनायें
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) पार्किंग स्थल, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा, आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) संचार टावर
- (xvi) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

**III. औद्योगिक अंचल:-**

- (i) हल्के उद्योग
- (ii) मध्यम उद्योग
- (iii) घृणाजनक और परिसंकटमय उद्योग
- (iv) भारी उद्योग
- (v) सर्विस उद्योग
- (vi) भांडागार और भंडारण
- (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
- (viii) ट्रक स्टैंड / बस स्टाप, टैक्सी तांगा और आटो/रिक्शा स्टैंड
- (ix) जन-उपयोगिता, सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबा, रेस्टोरेन्ट, दो/तीन/पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय जो सैक्टर के कुल क्षेत्रफल के तीन प्रतिशत की अधिकतम सीमा के अधधीन है; निम्नलिखित हैं:-

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच मार्ग
		न्यूनतम	अधिकतम					
1.	ढाबा	500 वर्ग मीटर	1000 वर्ग मीटर	2	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	0.40	न्यूनतम 18 मीटर
2.	रेस्टोरेन्ट	1000 वर्ग मीटर	2000 वर्ग मीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50	न्यूनतम 18 मीटर
3.	दो/तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पॉलिसी के अनुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पाँच सितारा होटल	2.5 एकड़	4.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पॉलिसी के अनुसार	सर्विस सड़क के प्रावधान के साथ सैक्टर विभाजन सड़क

- (x) ईंधन स्टेशन तथा सर्विस गैरेज
- (xi) निदेशक द्वारा अनुमत तरल पेट्रोलियम गैस गोदाम
- (xii) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयां
- (xiii) स्वास्थ्य सुविधाएं जैसे अस्पताल, डिस्पेंसरी, नर्सिंग होम तथा क्लीनिक

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1.	अस्पताल	2.5 एकड़	5.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	35 प्रतिशत	150 प्रतिशत
2.	डिस्पेंसरी	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	35 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3.	नर्सिंग होम	250 वर्ग मीटर	500 वर्ग मीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	100 प्रतिशत
4.	क्लीनिक	250 वर्ग मीटर	500 वर्ग मीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	100 प्रतिशत

- (xiv) औद्योगिक कालोनी का उपयोग अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा द्वारा जारी अद्यतन यथा संशोधित पालिसी संख्या मिसलेनियस 388/पी.ए.(आर बी)/2015/7/16/2006-2टीसीपी, दिनांक 01.10.2015 के अनुसार होगा।
- (xv) संचार टावर
- (xvi) तैयार मिश्रण कंकीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि
- (xvii) धर्म कांटा

(xviii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र एवं-सर्विस गैरज का विवरण निम्न प्रकार है

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	ऊँचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर
2	बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-सह-सर्विस गैरज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर

**टिप्पणी:** \* वाणिज्यिक घटक के विषय में फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

\* विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दशा में ही विचार किया जाएगा।

(xix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

#### IV. परिवहन तथा संचार अंचल:-

- रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
- हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- दूरभाष केन्द्र
- प्रसारण केन्द्र
- दूरदर्शन केन्द्र
- अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरिज
- ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरज
- पार्किंग स्थल, बस स्टाप-शैल्टर, टैक्सी, टांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड
- रसद केन्द्रों/कंटेनर यार्ड्स, अंतर्देशीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फ्रेट स्टेशन
- संचार टावर
- धर्म कांटा
- सेक्टर के कुल क्षेत्र की 20 प्रतिशत की अधिकतम सीमा तक भांडागार
- मौजूदा नीति के अनुसार ढाबा।
- कुल शुद्ध नियोजित क्षेत्र का 15 प्रतिशत सफेद, हरित और नारंगी औद्योगिक इकाइयों एक एकड़ का न्यूनतम क्षेत्र की स्थापना के लिए अनुमत है, जो अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, चण्डीगढ़ द्वारा जारी यथा अद्यतन संशोधित पालिसी संख्या मिसलेनियस 452/2021/87/4/2021-2टी.सी. पी. दिनांक 19.03.2021 के अनुसार है।

#### V. जन उपयोगितायें:-

- जल सप्लाई, संस्थापनाएं इसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
- जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें मलजल शोधन संयंत्र तथा निपटान कार्य भी शामिल हैं
- विद्युत शक्ति संयंत्र तथा सबस्टेशन जिसमें ग्रिड सबस्टेशन भी शामिल है
- गैस संस्थापनाएं तथा गैस वर्क्स
- ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल

#### VI. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल

- सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र, सचिवालय और पुलिस थाना
- शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएं
- चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थाएं

- (iv) नागरिक/सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थाएँ जैसे थियेटर, ओपेरा हाउस इत्यादि जो मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के हों।
- (v) रक्षा से सम्बन्धित भूमि
- (vi) संचार टावर
- (vii) ढाबा, रैस्टोरैन्ट निम्न अनुसार :-

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1.	ढाबा	500 वर्ग मीटर	1000 वर्ग मीटर	2	50 वर्ग मीटर	50 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2.	रैस्टोरैन्ट	1000 वर्ग मीटर	2000 वर्ग मीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत

- (viii) ईंधन स्टेशन
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

## VII. खुले स्थान

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल मैदान
- (ii) हरित पट्टी, बाग, कृषि वानकी/फूलों की खेती तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
- (iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ ईंधन स्टेशन, बस पंक्ति/शैल्टर
- (v) अनुसूचित सड़कों तथा मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएँ जैसे इलैक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति लाईनें सीवरज लाईनें, ड्रेनेज लाईनें।
- (vi) संचार टावर
- (vii) जल निकाय/झील/जल पुर्नभरण क्षेत्र
- (viii) मेला स्थल तथा बहु उपयोगी मैदान
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करें।

## VIII. कृषि अंचल

- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह में गांव घर
- (iii) अंचल विनियम XIX में निर्धारित निर्बंधनों के अधीन आबादी देह के बाहर फार्म हाउस
- (iv) वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग
- (v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित हो
- (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा
- (ix) बेतार केन्द्र
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल
- (xi) मौसम कार्यालय
- (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप
- (xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें ओर खम्भे
- (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर खदानें और क्रेशिंग शामिल है जो नियमों तथा अनुमोदित स्थल पर, के अधीन रहते हुए है।
- (xv) शमशान और कब्रिस्तान
- (xvi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज

- (xvii) नवीकरणीय और गैर नवीकरणीय उर्जा शक्ति संयंत्र
- (xviii) निदेशक के अनुमोदन से तरल पेट्रोलियम गैस भण्डारण गोदाम
- (xix) लघु उद्योग औद्योगिक इकाइयों को निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति के अधीन रहते हुए अनुमति दी जाएगी, बशर्ते ऐसा स्थल, रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हो, के इर्द-गिर्द रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन वर्जित पट्टी तथा अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्गों तथा राज्य राजमार्गों से भिन्न न्यूनतम 30 फुट चौड़े राजस्व रास्ते/सार्वजनिक सड़क होना चाहिए:-

क. स्थल मानदंड		
अंचल	कृषि अंचल	
	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भीतर (परिधीय सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा के साथ-साथ प्रस्तावित)	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी से अधिक (परिधीय सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा के साथ-साथ प्रस्तावित)
मध्यम संभावित क्षेत्र	हरी, सफेद और नारंगी श्रेणी इकाइयां 5 एकड़ तक	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन, सफेद और नारंगी श्रेणी इकाइयां
निम्न संभावित क्षेत्र	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन, सफेद और नारंगी श्रेणी इकाइयां	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन, सफेद और नारंगी श्रेणी इकाइयां
ख. पहुँच मानदंड		
मध्यम और निम्न संभावित क्षेत्र	औद्योगिक उपयोग के लिए परिवहन एवं संचार क्षेत्र और कृषि क्षेत्र में भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति देने के लिए न्यूनतम 6 करम चौड़ा राजस्व सड़क/सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। यदि साइट परिवहन और संचार क्षेत्र में स्थित है, तो यह किसी भी प्रस्तावित 18/24 मीटर चौड़ी आंतरिक परिसंचरण सड़क या सेक्टर सड़क के साथ 12 मीटर चौड़ी सर्विस रोड से भी पहुँच योग्य होनी चाहिए। तथापि, यदि भूमि उपयोग की औद्योगिक परिवर्तन 5 करम चौड़ा राजस्व मार्ग/सार्वजनिक सड़क पर दी गई है, तो उस सड़क पर भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त के अधीन विचारा जाएगा कि आवेदन करने वाले साइट के सामने 6 कर्म परियोजना प्रत्यार्तक दर्शाता है कि 1 करम चौड़ी पट्टी ग्राम पंचायत/स्थानीय प्राधिकरण को हिवबानेमा/उपहार के माध्यम से विस्तृत पट्टी के रूप में बनाने के लिए लागू की गई भूमि।	

- (xx) अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग तथा राज्य राजमार्ग के अलावा सार्वजनिक सड़क/रास्ता, जिसकी चौड़ाई 30 फुट से कम न हो, पर गैर प्रदूषणकारी मध्यम और बड़े पैमाने की कृषि आधारित उद्योग, बशर्ते कि स्थल ऐसी स्थापना, यदि कोई हो, के लिए यथा लागू सुरक्षा स्थापना के आसपास प्रतिबन्धित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।
- (xxi) निर्बन्धित/हरित पट्टी के बाहर क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ ढाबे रैस्टोरेन्ट, मोटल, रिसॉर्ट तथा मन-बहलाव पार्क/थीम पार्क निम्न अनुसार होंगे:

क्रम संख्या	अनुज्ञा क्रिया कलाप	क्षेत्र		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1	2	3	4	5	6	7
1.	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रैस्टोरेन्ट	2000 वर्ग मीटर	1 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंक्विट सुविधाओं सहित मोटल	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4	रिसॉर्ट	4 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	मन-बहलाव पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत

परन्तु पहुँच अनुज्ञा यदि स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग पर अवस्थित है, तो भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण तथा यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर अवस्थित है, तो कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण (भवन तथा सड़क) विभाग से प्राप्त की गई है।

(xxii) **बैंकवेट हाल :**

निम्नलिखित मानदंडों के अनुसार:-

अनुज्ञेय अंचल	कृषि अंचल
पहुंच	1. पहुंच सड़क की चौड़ाई कम से कम 18 मीटर होनी चाहिए। 2. यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो, तो इस रास्ते की अनुमति कार्यकारी अभियंता, लोक निर्माण (भवन तथा सड़कें) विभाग से अपेक्षित है। 3. राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुंच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/पहुंच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करते हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण (एन एच ए आई) से पहुंच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।
अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम : 2.5 एकड़ आधिकतम : 5.00 एकड़
फर्श क्षेत्र अनुपात	50 प्रतिशत
भूतल आच्छादन	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्रभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विहित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय अनुषांगिक उपयोग	उपहार दूकान, एस टी डी बूथ, खिलौना केन्द्र तथा फूलों की दूकानें इत्यादि के लिए अनुज्ञात फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

**नोट.-**

नगरपालिका सीमा के भीतर विवाह महल/बैंकवेट हॉल का प्रावधान शहरी स्थानीय निकायों के विभाग द्वारा अनुमोदित तथा समय समय पर संशोधित नीति के अनुसार होगा।

(xxiii) माईक्रोवेव स्तूप/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र

(xxiv) संचार टावर

(xxv) सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा संविदा अथवा कार्य हेतु अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।

(xxvi) धर्म कांटा

(xxvii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र एवं-सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	ऊँचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सैक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर
2	बिक्री/ प्रदर्शन केन्द्र-सह-सर्विस गैरज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सैक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर

- टिप्पणी.—** \* वाणिज्यिक घटक के विषय में फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;  
\* विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैराज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दिशा में ही विचार किया जाएगा।

(xxviii) शिक्षण संस्थान (शैक्षणिक संस्थानों के मापदण्डों यथा अद्यतन संशोधित दिनांक 26 जून, 2020 की पॉलिसी में यथा परिभाषित होंगे)।

(xxix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में, विनिश्चित करे।

**IX. प्राकृतिक संरक्षण जोन/आरक्षित पॉकेट/अनिर्धारित पॉकेट**

- (i) कृषि तथा बागवानी
- (ii) मत्स्य पालन
- (iii) वन रोपण सहित सामाजिक वानिकी/पौधारोपण
- (iv) सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से 0.5 प्रतिशत से अनधिक निर्माण सहित क्षेत्रीय मनोरंजन गतिविधियां

**X. बिल्कुल निषिद्ध उपयोग**

उचित अनुज्ञप्ति के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्ज्वलनीय सामग्री का भंडारण

**परिशिष्ट-1**

**सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के स्कोप/परिभाषा में सम्मिलित की गए उद्योगों की श्रेणियां**

**(क) डैस्कटाप**

पर्सनल कम्प्यूटरर्स  
सरवर्स  
वर्क स्टेशन  
नोडस  
टरमिनलस  
नैटवर्क पी.सी.  
होम पी.सी.  
लैपटॉप कम्प्यूटरर्स  
नोट बुक कम्प्यूटरर्स  
पामटॉप कम्प्यूटरर्स/पी.डी.ए.

**(ख) नैटवर्क कंट्रोलर कार्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :**

नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)  
एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.आई.सी.ए.  
एस.आई.एम.एम.मेमोरी  
डी.आई.एम.एम.मेमोरी  
सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)  
कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई./ एरे  
प्रोसेसर का प्रोसेसर/ प्रोसेसर पावर मोड्यूल/ अपग्रेड

**(ग) स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत :**

हार्ड डिसक ड्राईव्स/हार्ड ड्राईव्स  
आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस एवं उसके कन्ट्रोलर  
फ्लोपी डिस्क ड्राईव  
सी.डी.रोम ड्राईव  
टेप ड्राईव्स डी.एल.टी. ड्राईव्स/डी.ए.टी.  
आप्टिकल डिस्क ड्राईव  
अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाइज

- (घ) अन्य :  
की बोर्ड  
मोनीटर  
माऊस  
मल्टीमीडिया किट्स
- (ङ) प्रिन्टर तथा आऊटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :  
डोट मैट्रिक्स  
लेजरजेट  
इन्कजेट  
डेस्कजेट  
एल.ई.डी. प्रिन्टर्स  
लाईन प्रिन्टर्स  
प्लॉटर्स  
पास बुक प्रिन्टर्स
- (च) नेटवर्किंग उत्पाद के अन्तर्गत:  
हब्स  
रूटर्स  
स्विचिस  
कोन्सन्ट्रैटर्स  
ट्रान्समिस्सिवर्स
- (छ) सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :  
एप्लीकेशन्स सॉफ्टवेयर  
आपरेटिंग सिस्टम  
मिडल वेयर/फर्म वेयर
- (ज) कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाली पावर सप्लाय के अन्तर्गत :  
स्विच मोड पावर सप्लाय  
अनइन्टरफिटिड पावर सप्लाय
- (झ) नेटवर्किंग/केबलिंग तथा उससे संबंधित उपकरण :  
(सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)  
फाइबर केबल  
कोपर केबल  
केबल्स  
कनेक्टर्स, टर्मिनल ब्लाक  
जैक पैनल्स, पैच कोर्ड  
माऊटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लाक  
सरफेस माउंट बक्से
- (ञ) कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :  
सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क  
फ्लोपी डिस्क  
टैप्स डी.ए.टी. / डी.एल.टी.  
रिबन्स  
टोनर्स



इन्कजैट कारटेजिस

आऊटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक

**(ट) इलेक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट :**

प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.

प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.

ट्रांजिस्टर्स

इन्टैग्रेटेड सर्किट्स/आई.सी.एस.

डायोड्स/थार्डिस्टर्स/एल.ई.डी.

रेसिस्टर्स

केपेसिटर्स

स्विचिस (आन/आफ, पुश बटन्स, रोकर्स इत्यादि)

प्लग्स/सोकेट्स/रिलेज

मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हैड्स

कनेक्टर

माइक्रोफोन्स/स्पीकर्स

फ्यूजिस

**(ठ) टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :**

टैलीफोन

विडियो फोन

फेसी माईल मशीन/फैक्स कार्ड

टैली प्रिन्टर/टैलेक्स मशीन

पी.ए.बी.एक्स./ई.पी.ए.बी.एक्स./आर.ए.एक्स./एम.ए.एक्स. टैलीफोन एक्सचेंज

मल्टीप्लेक्सर्स/म्यूजिस

मोडम्स

टैलीफोन आन्सरिंग मशीन

टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स

एन्टेना तथा मास्ट

वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट

रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल/सैल्यूलर फोन इत्यादि

**वी.एस.ए.टी.ज.**

वीडियो कोनफेरेंसिंग इक्वीपमेन्ट

वीडियो एवं डिजिटल सिंगनलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से के अन्तर्गत

**(ड) सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक किया तथा सेवायें हैं जिसके अन्तिम उत्पाद/सेवायें जिनको :**

- भारत से बाहर वितरित करने के लिए
- संचार-जाल के लिए वितरित करने के लिए; तथा
- या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्रोत) या उस कम्पनी के सुदूर गौण द्वारा उपलब्ध किया हुआ (बाहर अवस्थित)

**टिप्पणी :-**

सेवाएं जो इनमें शामिल नहीं हैं :

1. सुदूर उत्पादन/विनिर्माण इकाइयां
2. कम्पनियों के निगमित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
3. इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय

निम्नलिखित सेवाएं जो उपरोक्त दिये गये मापदण्ड पूर्ण करती हैं, उन्हें सम्मिलित होंगे :

- (i) बैंक ऑफिस आप्रेशनस
- (ii) काल सेंटरज
- (iii) कोन्टैन्ट डिवायल्युमैन्ट अथवा एनीमेशन
- (iv) डाटा प्रोसेसिंग
- (v) अभियान्त्रिकी तथा रचना
- (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
- (vii) मानव संसाधन सेवायें
- (viii) बीमा दावा प्रोसेसिंग
- (ix) लीगल डाटा बेस
- (x) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
- (xi) पे-रोल
- (xii) सुदूर रख-रखाव
- (xiii) राजस्व लेखाकरण
- (xiv) सपोर्ट सेंटर
- (xv) वैब-साईट सर्विसेज

अरुण कुमार गुप्ता,  
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
शहरी स्थानीय निकाय विभाग।

अपूर्व कुमार सिंह,  
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

## HARYANA GOVERNMENT

### TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

#### AND

### URBAN LOCAL BODIES DEPARTMENT

#### Notification

The 6th October, 2021

**No. CCP (NCR)/ FDP/KHRDA-SNPT/2021/1625.-** In exercise of the powers conferred by sub-section (7) of section 5 of the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and sub-section (7) of section 203C of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and with reference to Town and Country Planning Department and Urban Local Bodies Department notification no. DDP/KHRDA-SNPT/2021/02, dated the 1st January, 2021, the Governor of Haryana hereby publishes the following Final Development Plan 2041 AD for Kharkhauda, District Sonapat, along with restrictions and conditions, given in Annexure A and B proposed to be made applicable to the controlled areas specified in Annexure B.

#### Drawings

- (i) Existing Land use Plan Kharkhauda, Drawing No. D.T.P. (S) 1147/07, dated the 7th September, 2007 (already published vide Haryana Government Gazette, notification No. CCP (NCR)/DDP/SNP-KRDA/2008/703, dated the 7th March, 2008).
- (ii) Existing Land use Plan for Additional Controlled Area village Kiroli, Pehladpur and Sohti, Drawing No. D.T.P. (S) 1260/2010, dated the 21st April, 2010.
- (iii) Final Development Plan Kharkhauda -2041 A.D., Drawing No. D.T.P. (S) 1482/21, dated the 1st September, 2021.

**ANNEXURE -A****EXPLANATORY NOTE ON THE FINAL DEVELOPMENT PLAN KHARKHAUDA-2041 A.D.****(I) Background:**

It is believed that during the period of Emperor Shahjahan, the Kharkhauda town came into existence and the area was surrounded by dense forests. It is said that the town has derived its name from a person namely; Kharak Uda. The block development office was establishment in the town in 1956. On 28th April, 1980 the town was given the status of municipal committee. As per census of 1990-91, the population of this town was 13,151 persons. Earlier the administrative unit Kharak was part of Gohana tehsil of Rohtak District, but in 1803 it was given to Lal Singh as life Jagir by the British. Kharkhuda estate was merged in the British Government after the death of Lal Singh in 1818 AD. Later on Kharkhauda included in Sonipat district in 1824 and afterward on 30th March 1982, Kharkhauda along with 38 village was created as sub-Tehsil.

**(II) Location and regional setting:**

The town is located at 28° 52' North latitude and 76° 54' East longitude. Kharkhauda town is situated at a distance of 20 Km. from Delhi and 18 Km. from Distt. Headquarter, Sonipat. This town is well connected with Delhi and interior of the State by road network.

**(III) Physiography:**

The topography of this town is almost plain terrain. Drain No. 8 flows in the north of this town. Some canals and minors also flows in and around the town. The town falls in sub tropical region of India. The average rainfall is 50 to 70 centimeters. The winds flows from west in winter and from east in summer seasons. The natural gradient of the slope is North - West.

**(IV) Availability of infrastructure:****(a) Utilities**

Kharkhauda town has one Sub-Divisional Office, One Tehsil, 33 K.V. electric sub-station, one telephone exchange and three Banks are working. This town has water supply from water works of Public Health Department and sewerage facilities are available with the town. The town has only one Cinema, four Dharmasala and Bus stand situated in the old town. These facilities are not adequate, hence appropriate provisions of all Model infrastructure facilities have been kept in proposals.

**(b) Social infrastructure:**

The basic social infrastructure exist in the town such as Civil hospital, Veterinary hospital, Fire office, College, Police Station, Grid Sub Station, Sewage Treatment Plant, two primary schools, one senior secondary school and one girls college. The adequate provision of social infrastructure has also been taken into consideration in the proposed development plan.

**(V) Population/ Demography:**

The Final Development Plan of Kharkhauda -2041AD proposes the following population: -

Year	Population	Decadal Growth rate
2001	18,763	--
2011	40,963	118%
2021	1,25,000*	205%
2031	2,40,000*	92%
2041	5,80,500*	142%

**Note:-\*** projected population.

The Population of year 2011 includes the census of India 2011 population of Kharkhauda (M.C.) i.e. 25051, the villages situated in the urbanisable limit of Final Development Kharkhauda-2041AD i.e. Pipli-3776, Rampur-2879, Saidpur-3580, Jatola-2197, Gopalpur-3480 and Ferozepur Bangar-3047. Thus total population of year 2011 in the urbanisable area becomes 40,963 persons. The Final Development plan of Kharkhauda has been prepared for population of 5,80,500 persons by the year 2041 A.D.

**(VI) Land use Proposals:-**

At present the existing town is having a mixed land used pattern. Existence of unbalanced neighbourhood pattern, presence of slums, unplanned shopping areas without parking facilities, lack of adequate water supply, sewerage and drainage facilities are the major problems, which insist to prepare a harmonious plan for this town.

Keeping in view the natural growth trend and for the future development of the town, the proposals of land use distribution and circulation pattern has been integrated with the existing town which is further proposed to be expanded towards east to integrate with the Industrial Model Township (IMT), which is acquired by HSIIDC along Kundli Manesar Palwal (KMP) Expressway. In order to accommodate the projected population of 5,80,500 persons up to 2041 AD the proposal have been given as Industrial, residential and other necessary land uses in a coordinated way.

In the Kharkhauda town, numerous water rechargeable zones are present. These areas are along the north-west area of Kundli Manesar Palwal (KMP) Expressway and falls in the revenue estates of various villages namely, Gopal Pur, Barona, Rohna, Asrafpur Matindu, Chhanauli, Nasirpur Cholka, Khanda, Jiauddinpur, Jharoth, Jharauti, Rohat, Fatehpur, Mohamdabad, Kaloi, Garhi Bala, Thana Khurd, Thana Kalan, Turkpur, Pipli, Kharkhauda. Artificial lakes have been earmarked in the agricultural zone to maintain the ecological balance of this region.

The Final Development Plan for Kharkhauda town has been prepared with the projected population of 5,80,500 and town density of 105 PPH which is to be achieved by 2041 AD and is in conformity of density norms of Sub-Regional Plan of Haryana 2021AD. The extent of various land uses is given below:-

**PROPOSED LAND USES**

Serial number	Land uses	Area (in hectares)	Percentage (%)
1.	Residential	1296	25.69
2.	Commercial	118	2.33
3.	Industrial	2229	44.19
4.	Transport and Communication	616	12.22
5.	Public Utility	79	1.56
6.	Public and Semi-public Uses	139	2.76
7.	Open Spaces	483	9.58
8.	Water Body /Natural conservation Zone	84	1.67
	<b>Total</b>	<b>5044</b>	<b>100.00</b>
9.	Existing town	422	--
10.	Village Abadi	69	--
	<b>Total:</b>	<b>5535</b>	<b>--</b>

**DISCRIPTION OF LAND USES****Residential**

In the Final Development Plan of Kharkhoda-2041AD to accommodate the projected population of 5,80,500, an area of 1296 hectares (25.69 % of the total proposed area) has been reserved for residential purposes in sector 2, 4, 6 (Part), 7, 9,10,11 and 11-A. To maintain a harmonious development, residential area in form of sectors has been proposed between the existing town and Industrial Model Township (IMT). The location of these residential sectors is proposed keeping in view the growth trend of existing town, place of work and other economic activities. These sectors are planned on neighborhood pattern and all the services and utilities needed shall be provided in the sectors itself. The residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector.

Apart from the proposal to increase the density, the following provisions have also been made in the Development Plan:

- (a) The additional area for infrastructure shall be provided in the already planned / developed residential sectors to meet out the requirement of the additional population.

- (b) The minimum width of the roads in a residential colony / sector shall not be less than 12 meters or as per the applicable policies.
- (c) The minimum area for parks / open spaces in a residential colony / sector shall be planned in such a manner that it shall meet the minimum norm of 2.5 square metre per person.

A site of 148 hectares with 1125 PPH has been proposed in Industrial Model Township phase-II to cater the needs of Industrial workers. This residential area proposed within Industrial Model Township phase-II has been reserved for development exclusively by Haryana State Industrial and Infrastructure Development Corporation and will be given on rent/lease basis to the industrialists for their workers. Haryana State Industrial and Infrastructure Development Corporation will propose a model for the same, where in Haryana State Industrial and Infrastructure Development Corporation may construct the houses and sign an agreement with industrialist for hiring the houses for workers.

#### **Commercial:**

An area of 118 hectare has been reserved/earmarked for commercial purpose which is 2.36% of the total proposed area. An area of 200 acre has been reserved for city centre to cater the need of town. For commercial activities two strips having an area 150 acre are reserved in Industrial Model Township (IMT).

#### **Industrial :**

The main insistence of the Industrial Development is towards National Capital Territory of Delhi. Hence, the area of Industrial Model Township (IMT) already acquired by Haryana State Industrial and Infrastructure Development Corporation, has been kept towards eastern side of Kundli Manesar Palwal (KMP) expressway. There is also a provision of Orbital Rail Corridor along Kundli Manesar Palwal (KMP) expressway as per NCR Regional Plan 2021 AD. Therefore, this corridor as well as the provision of orbital rail corridor will help in giving a major impetus to the industrial development in this industrially backward block.

Keeping in mind the over spill of industrial activities, the main emphasis of the Final Development Plan of Kharkhoda-2041AD has been kept to harness the potential of the area being developed as Industrial area. Accordingly, an area of 2229 Hectares has been earmarked for industrial purposes, which is 44.15 % of the total area of the proposal.

#### **Transport and Communication**

The Kundli Manesar Palwal expressway and proposed Orbital Rail Corridor have been retained in the Final Development Plan as guiding factors with the allocation of various land uses. The road network has been planned in a hierarchical manner to facilitate easy movement of traffic and people. The width of the road network is designated as follows:-

Serial No.	Classification	Road	Width
1	V-I	100 metres wide road with 100 metres wide green belts towards Kharkhauda existing town and 100 metres wide green belt and 50 metres wide Orbital Rail Corridor (total 150 metres) towards Delhi side	100 Metres
2	V-I (a)	Existing peripheral road to be widening 60 metres and 30 metres green belt outside	60 metres
3	V-I (b)	National Highway- 334 B existing width with 60 metres green belt on both side	Existing width
4	V-II	National Highway 334B Existing width 60 metres green belt on outer side	60 metres
5	V-II (a)	60 metres wide road with 30 metres green belt on both side	60 metres
6	V-II (b)	60 metres wide road with 30 & 100 metres green belt	60 metres
7	V-III	45 metres	
8	V-III(a)	60 metres wide road	60 metres
9	V-IV	45 metres wide road with 50 metres green belt outside	45 metres

Serial No.	Classification	Road	Width
10	V-IV (a)	Existing road to be widened upto 45 metres	45 metres
11	V-IV (b)	60 metres wide road with 30 metres green belt outside	60 metres
12	V-IV (c)	45 metres wide road with 30 metres green belt outer side	45 metres
13	V-IV (d)	National Highway 344 P existing width with 60 metres wide green belt on inner side and 30 metres wide green belt on outer side	Existing width

The road network has been planned keeping in view the inter-city and intra-city traffic as well as location of the existing town in its regional setting. Kundli Manesar Palwal expressway and proposed orbital rail corridor is passing through the heart of the proposal and it connects the National Highway 44 crossing through National Highway 8 and 10 respectively. For smooth and fast movement of city traffic, the existing Kharkhoda-Delhi road is proposed to be widened 60 meters with 30 meters green belt. This is the only road of the proposal which makes a junction with Kundli Manesar Palwal (KMP) expressway. An outer periphery road has been proposed which connects the existing town with Industrial Model Township (IMT) through main junction on Kundli Manesar Palwal (KMP) expressway. Apart from the above, a 60 metres wide corridor has been proposed around Industrial Model Township (IMT) complex for providing smooth and rapid track for industrial traffic. To cater the need of big Industrial Model Township (IMT) Transport Nagar Railway yard, Bus Stand will be developed at the junction of Kundli Manesar Palwal (KMP) providing the better public facilities to the inhabitants of the complex.

#### Public utilities:

The land earmarked for public utility such as major disposal works, water supply, installation and grid sub-station is 79 hectare which is 1.56 % of the total area of the proposal. The major disposal works are proposed to be located along natural drainage system where the effluents may be discharged after proper treatment. The underground water in most of the area is potable and sweet up to 20 to 30 feet depth but the sites for water supply installations and treatment plants are proposed along the major canals and minors to ensure the adequate water supply. Considering 135 liters of water per person per day and 15 percent waste, an estimated 5,80,500 people will need 7,83,67,500 liters of water per day. The source of drinking water will be Gurugram Canal / Pai Distributory. The suitable sites for solid waste disposal have been provided in development plan. The detail of Town level infrastructure existing sectors and proposed in sectors is as under:-

Serial number	Description	Existing number in Sector	Proposed number of sites in Sector
1.	Grid Sub Station	2	2 (1 in Sector-3A and 1 in Mandaura)
2.	Sewage Treatment Plants	1	1 in Industrial Model Township

Haryana State Industrial and Infrastructure Development Corporation (HSIIDC) will make provision for Common Effluent Treatment Plant/Sewage Treatment Plant in the areas falling out of MC limits.

#### Public and semi-public uses:

Kharkhoda town is sub-divisional head quarter of Sonapat district and most of the government offices are located in a scattered manner. The land earmarked in the Final Development Plan is 139 hectare which is 2.75% of the total area of the proposal in Sector-1. The detail of town level infrastructure in existing sectors and proposed in sectors is as under:-

Serial number	Description	Existing number in Sector	Proposed number of sites in Sectors
1.	College	1	4 (Sector-6,7,9 &10)
2.	Hospital	1	1 in Sector- 7
3.	Public Library	-	1 in Sector- 2
4.	Working women Hostel	-	1 in Sector- 7

Serial number	Description	Existing number in Sector	Proposed number of sites in Sectors
5.	Old Age Home	1	1 Sector-7
6.	Fire Station	1	1 in Industrial Model Township
7.	Police Station	1	2 Sector-7 & (Industrial Model Township)
8.	Club	-	1 in Sector- 7
9.	Bal Bhawan	-	1 in Sector- 1
10.	Institutional/School for Blind/ Specially Abled Children	—	1 in Sector- 4

**Open spaces:**

The land earmarked for open spaces, parks, sports activities, green belt, recreational uses is 483 Hectare which is 9.57% of the total area of the complex. The proposal of 100 metres wide green belt along Kundli Manesar Palwal (KMP) expressway and 50 metres wide green belt along Orbital Rail Corridor has been made. To segregate the residential and commercial uses from Kundli Manesar Palwal (KMP) expressway, a 150 meter green buffer has been earmarked to protect the residential area from the traffic and industrial pollutants. The provision of 50 metres green belt has been made around the Industrial Model Township (IMT) complex. Apart from above, 30 metres green belt has been proposed along canals/minor passing through the urbanisable area, outer periphery road to maintain the natural environment. A sizeable area abutting with existing town and Industrial Model Township (IMT) is earmarked for parks and open spaces and sports activities to maintain the ecological balance of the region. A huge town level park in an area approximately 115 acres has been earmarked in sector 3 along major corridor which connects the intersection point of Kundli Manesar Palwal (KMP) expressway. The detail of town level infrastructure in existing sectors and proposed in sectors is as under: -

Serial number	Description	Existing number in Sector	Propose number of sites in Sector
1.	Cremation Ground	1 Exiting Town	1 on Eastern of Sector- 7
2.	Stadium Sport Complex	Along KMP Near Village Turak Pur	1 on in Sector- 3A
3.	Cattel Yard	-	1 in on Kharkhauda Drain
4.	Slaughter House	-	1 Abutting on Drain 8

**Agricultural zone:**

The rest of the controlled area i.e. controlled outside urbanisable area has been designed as agriculture zone. This zone will, however not eliminate the essential building construction and development within his area such as extension of existing village Contiguous to Abadi-deh if undertaken under project approved or sponsored by the government for other ancillary and allied facilities necessary for maintenance and improvement of an agricultural area.

**Natural Conservation Zone:-**

An area of about 84 Hectare which is 1.66% for water bodies are marked in the plan as per Sub Regional Plan Haryana including ponds and canals etc. Some Water Bodies have been reserved which is a part of village abadi deh. Natural Conservation Zone (NCZ) are major natural features, identified as the environmentally sensitive areas in Regional Plan-2021 AD, wherein activities like Agriculture and Horticulture, Pisciculture, Social Forestry/Plantation including afforestation and Regional Recreational Activities with no construction exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority are allowed.

The State is in process to finalize the areas under NCZ, including Aravalli as per MoEF notification dated 07.05.1992, revenue records and the ground truthing as per definition/categorisation of NCZ provided in the Regional Plan-2021. Hence, in case, any site is finalized/identified as Natural Conservation Zone by the State, then the provisions of Natural Conservation Zone will be applicable over that area irrespective of the proposals given in the plan.

## Zoning Regulations

The Legal sanctity to the proposals regarding land use is being given to the effect by a set of zoning regulations (Annexure B) which form a part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They also will elaborately detail out allied and ancillary uses which shall be permitted in the various major land uses and stipulate that all change of land use and development shall be in accordance with the details shown in the sector plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce proper control.

### ANNEXURE B

Governing uses and development of land in the controlled area around Kharkhauda town as shown in Final Development Plan Drawing No. D.T.P. (S) 1482/21, dated the 1st September, 2021.

#### I. General

1. These Zoning regulations forming part of the Final Development Plan for the controlled areas around Kharkhauda town shall be called zoning regulations of the Final Development Plan for Controlled Areas, Kharkhauda.
2. The requirement of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the Final Development Plan and shall be in addition to the requirements of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and the rules framed there under.

#### II. Definitions: -

##### In these regulations:-

- (a) **'Agro based Industries'** means an industrial unit, which uses food grains, fruits or Agro waste as raw-material;
- (b) **'Approved'** means approved by the competent authority;
- (c) **'Building Code'** means the Haryana Building Code 2017;
- (d) **'Building rules'** means the rules contained in part VII of the rules;
- (e) **'Cyber City'** means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high-speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies Information Technology Enabled services; wherein no manufacturing units may be allowed;
- (f) **'Cyber Park/Information Technology Park'** means an area developed exclusively for locating software development activities, and Information Technology Enabled services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (g) **'Drawing'** means Drawing No. D.T.P. (S) 1482/21, dated the 1st September, 2021.
- (h) **'Eco-Friendly Farmhouse'** means a house constructed by the owner of a farm at his land for the purpose of:
  - (i) Main dwelling unit, for residential purpose,
  - (ii) Ancillary use, for watch and ward/servant quarters and farm/animal shed.

##### Notes:-

- (1) The construction of the eco-friendly farmhouse shall be governed by the restrictions given under clause XIX regarding 'provision of eco-friendly farmhouses in agricultural zone'.
  - (2) 'Ancillary use' shall be governed by the restriction mentioned in clause XIX regarding building control and site specifications.
- (i) **'Extensive Industry'** means an industry set up with the permission of the Government and in extensive, employing more than 100 workers and may use any kind of motive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
  - (j) **'Floor Area Ratio (FAR)'** means a quotient obtained by dividing the multiple total covered area of all floors and hundred, by the area of plot i.e.

$$\text{FAR} = \frac{\text{total covered area}}{\text{plot area}} \times 100$$



For the purpose of calculating FAR, cantilevered permitted roof projections, lift room, mummy, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking and pedestrian plaza only, open staircase (without mummy), terrace with or without access, fire staircase, atrium, water tank, open court yard of permitted size shall not be counted towards FAR:

Provided that area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor:

Provided further that in case the ventilation shaft area is more than 3 square metres, it shall not be counted in FAR;

- (k) **'Fuel Station'** means the fuel filling station providing retail supply of fuel for automobiles which shall include petrol pumps, CNG stations, bio- fuels, charging stations, battery providing stations etc;
- (l) **'Green Belt'** shall mean, strips of land along sector/arterial road shown in the development plan primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future
- (m) **'Group Housing'** means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (n) **'Heavy Industry'** means an industry to be set up in public or semi public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government);
- (o) **'Information Technology Industrial Units'** means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-1 to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;
- (p) **'Ledge or Tand'** means a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one metres;
- (q) **'Light Industry'** means industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes or odors, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (r) **'Local Service Industry'** means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example: bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, attachakkies with power, laundry, dry cleaning and dyeing repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of household utensils, shoe making and repairing, fuel depots etc. provided no solid fuel is used by them.
- (s) **'Loft'** shall mean an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;
- (t) **'Material Date'** means the date of publication of notification of various controlled areas declared as under:

Serial number	Controlled Area and notification. Number	Material Date
1.	Controlled Area around municipal town, Kharkhauda Declared vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Haryana notification no. CCP(NCR)/CAS/K-1/A/2004/2847, dated the 5th November, 2004 published in Haryana Government Gazette, dated the 9th November, 2004.	9th November, 2004
2.	Controlled area declared around Primary School, Village Ferozpur Bangar vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Haryana notification no. CCP(NCR)/SCA/FB-1/B/2004/2846, dated the 5th November, 2004 published in Haryana Government Gazette, dated the 9th November, 2004.	9th November, 2004
3.	Controlled area declared around High School Village Rohat vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Haryana notification no. CCP(NCR)/ KMP/ CAS/ 2005/1286, dated the 5th August, 2005 published in Haryana Government Gazette, dated the 5th August, 2005	5th August, 2005

Serial number	Controlled Area and notification. Number	Material Date
4.	Controlled area declared around Middle School Village Mohamadabad vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Haryana notification no. CCP(NCR)/KMP/CAS/2005/1287, dated the 5th August, 2005 published in Haryana Government Gazette dated the 5th August, 2005.	5th August, 2005
5.	Controlled area declared around Sr. Sec. School Village Mandora vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Haryana notification no. CCP(NCR)/KMP/CAS/2005/1288, dated the 5th August, 2005 published in Haryana Government Gazette dated the 5th August, 2005.	5th August, 2005
6.	Controlled area declared around Primary School Village Malha Majra vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Haryana notification no. CCP(NCR) /KMP/ CAS/ 2005/1289, dated the 5th August, 2005 published in Haryana Government Gazette dated the 5th August, 2005.	5th August, 2005
7.	Controlled area declared around Middle School Village Chetra Bahadurpur vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Haryana notification no. CCP(NCR)/KMP/ CAS/2005/1290, dated the 5th August, 2005 published in Haryana Government Gazette dated the 5th August, 2005.	5th August, 2005
8.	Controlled area declared around Middle School Village Kheri Manajat vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Haryana notification no. CCP(NCR)/KMP/CAS/2005/1291, dated the 5th August, 2005 published in Haryana Government Gazette dated the 5th August, 2005.	5th August, 2005
9.	Controlled area declared around Sr. Sec. School Village Nahra vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Haryana notification no. CCP(NCR)/ KMP/ CAS/2005/1292, dated the 5th August, 2005 published in Haryana Government Gazette dated the 5th August, 2005.	5th August, 2005
10.	Controlled area declared around Ashram Village Halalpur vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Haryana notification no. CCP(NCR)/ KMP/CAS/ 2005/ 1293, dated the 5th August, 2005 published in Haryana Government Gazette dated the 5th August, 2005.	5th August, 2005
11.	Controlled area declared around High School Village Halalpur vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Haryana notification no. CCP(NCR)/ KMP/ CAS/ 2005/1294, dated the 5th August, 2005 published in Haryana Government Gazette dated the 5th August, 2005.	5th August, 2005
12.	Controlled area declared around High School Village Mandora vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Haryana notification no. CCP(NCR)/KMP/ CAS/ 2005/1295, dated the 5th August, 2005 published in Haryana Government Gazette dated the 5th August, 2005.	5th August, 2005
13.	Controlled area declared around Primary School Village Munirpur vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Haryana notification no. CCP(NCR)/ KMP/ CAS/2005/1296, dated the 5th August, 2005 published in Haryana Government Gazette dated the 5th August, 2005.	5th August, 2005

Serial number	Controlled Area and notification. Number	Material Date
14.	Controlled area declared around High School Village Katlupur vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Haryana notification no. CCP(NCR)/KMP/CAS/2005/1297, dated the 5th August, 2005 published in Haryana Government Gazette dated the 5th August, 2005.	5th August, 2005
15.	Controlled area declared around Middle School Village Jhinjhauri vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Haryana notification no. CCP(NCR)/KMP/CAS/2005/1298, dated the 5th August, 2005 published in Haryana Government Gazette dated the 5th August, 2005.	5th August, 2005
16.	Controlled area declared around Village Kiroli, Pehladpur and Sohti vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Haryana notification no. CCP(NCR)/SNP/KIROLI-SOHTI/ACA/2009/3406, dated the 7th December, 2009 published in Haryana Government Gazette dated the 7th December, 2009.	7th December, 2009

- (u) **'Medium Industry'** means all industries other than Light Industry and Local Service Industry and not omitting obnoxious or injurious fumes and odours;
- (v) **'Mezzanine floor'** means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to  $\frac{1}{2}$  (half) of the area of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres (clear height) above floor level;
- (w) **'Non-conforming use'** in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the Final Development Plan.
- (x) **'Obnoxious or 'Hazardous Industry'** means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, explosive, inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community.
- (y) **'Public Utility Service Building'** means any building required for running of public utility services such as water supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal service including a fire station.
- (z) **'Rules'** means the rules framed under the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Haryana Act 41 of 1963) the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973).
- (za) **'Sector Area'** and **'Colony Area'** shall mean the area of sector or of colony indicated as such in the Development Plan;

**Explanation:-**

- (1) In this definition the 'Sector Area' or 'Colony Area' shall mean the area of the Sector or of Colony as shown on the drawing on the approved layout plan of the colony/sector which will be excluding the area unfit for building development within the sector or the colony as the case may be.
- (2) Benefit of 50% of the area falling under major roads and their adjoining green belts, if any, shall be allowed for plotable area/floor area ratio (FAR) in case of plotted/group housing colony;
- (3) In the layout plan of colony or sector, other than industrial colony/sector, the land reserved for roads, open space, schools, public and community building and other common uses shall not be less than 45% of the gross area of the land under the colony/sector;
- (4) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 50 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons per building plot or as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum- residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;

- (5) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy; Floor Area Ratio and Density shall be the governing parameters instead of plotable area;
- (zb) **‘Sector Density’** and **‘Colony Density’** shall mean the number of persons per hectares in sector area or colony area or colony area as the case may be;
- (zc) **‘Site Coverage’** means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (zd) **‘Small Scale Industries’** means Industrial unit, which is registered as Small-Scale Industry by the Industries Department.
- (ze) **‘Subservient to Agriculture’** means development and activities, which are required to assist in carrying out the process of "agriculture" such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation drains, pucca platform, fencing and boundary walls, water hydrants etc;
- (zf) The terms **‘Act’**, **‘Colony’**, **‘Colonizer’**, **‘Development Plan’**, **‘Sector’** and **‘Sector Plan’** shall have the same meaning as assigned to them in the Haryana Scheduled Roads and Controlled areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and Rules, 1965 and the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and the Rules framed thereunder.
- (zg) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963, (Punjab Act 41 of 1963) and the Rules, 1965 and the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and the rules framed thereunder;

### III. Major land uses/zone:

- (1) (i) Residential zone  
 (ii) Commercial zone  
 (iii) Industrial zone  
 (iv) Transport and communication zone.  
 (v) Public Utility Zone  
 (vi) Public and semi-public zone  
 (vii) Park and open spaces zone  
 (viii) Agriculture zone  
 (ix) Natural Conservation Zone
- (2) Classification of major land uses is according to Appendix A.

### IV. Division into sectors

Major land uses mentioned at serial number (i) to (vii) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown, bounded by the major road reservations and each sector shall be designated by the number as indicated on the drawing.

### V. Detailed land uses within major uses

Main, ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land uses zones are listed in Appendix B sub-joined to these zoning regulations.

### VI. Sectors not ripe for development

Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building thereon from consideration of compact and economical development of the controlled area till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for these sectors are ensured to his satisfaction.

### VII. Sectors to be developed exclusively through Government enterprises

Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.

**VIII. Land reservations for major roads**

- (1) Land reservation for major roads marked in the drawing shall be as under:

Serial No.	Classification	Road	Width
1	V-I	100 metres wide road with 100 metres wide green belts towards Kharkhauda existing town and 100 metres wide green belt and 50 metres wide Orbital Rail Corridor (total 150 metres) towards Delhi side	100 Metres
2	V-I (a)	Existing peripheral road to be widening 60 metres and 30 metres green belt outside	60 metres
3	V-I (b)	National Highway- 334 B existing width with 60 metres green belt on both side	Existing width
4	V-II	National Highway 334B Existing width 60 metres green belt on outer side	60 metres
5	V-II (a)	60 metres wide road with 30 metres green belt on both side	60 metres
6	V-II (b)	60 metres wide road with 30 and 100 metres green belt	60 metres
7	V-III	45 metres	
8	V-III(a)	60 metres wide road	60 metres
9	V-IV	45 metres wide road with 50 metres green belt outside	45 metres
10	V-IV (a)	Existing road to be widened upto 45 metres	45 metres
11	V-IV (b)	60 metres wide road with 30 metres green belt outside	60 metres
12	V-IV (c)	45 metres wide road with 30 metres green belt outer side	45 metres
13	V-IV (d)	National Highway 344 P existing width with 60 metres wide green belt on inner side and 30 metres wide green belt on outer side	Existing width

- (2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies. Wherever, road shown in the Development Plan are found to be non-feasible, as per ground condition, Government shall be competent to realign / delete the same after recording the reasons thereof.
- (3) Benefit of tradable FAR, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies;

**IX. Non-conforming uses either existing or having valid change of land use permission**

- (1) With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the Development Plan, such industrial non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director, but not exceeding ten years; provided that the owner of the building concerned:
- Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;
  - During the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director.
  - Shall not be allowed to expand the existing project within the area of non conforming use.
- (2) With regard to the projects having valid change of land use permissions, and located in the zones other than conforming-use zone in the Development Plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue, provided that the owner of the building concerned:
- Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf.
  - During the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director.

**X. Discontinuance of non conforming uses**

- (1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have been terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.
- (2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
- (3) After the discontinuance of projects included under clause IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.
- (4) After a lapse of period fixed under clause IX (1), the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.

**XI. The development to conform to sector plan and zoning plan**

Except as provided in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

**XII. Individual site to form part of approved layout or zoning plan**

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless-

- (i) The plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII; and
- (ii) The plot is accessible through a road laid out and constructed up to the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

**XIII. Minimum size of plots for various types of buildings**

- (1) The minimum size of the plots for various types of uses shall be as below:-

Serial number	Land Use	Size		
i.	Residential plot	50 Square meters	59.8 square yard	538.20 square feet
ii.	Residential plot on subsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	35 Square meters	41.86 square yard	376.74 square feet
iii.	Shop-cum-residential plot	100 Square meters	119.60 square yard	1076.40 square feet
iv.	Shopping booths including covered corridor or pavement in front	20 Square meters	23.92 square yard	215.28 square feet
v.	Local service industry plot	100 Square meters	119.60 square yard	1076.40 square feet
vi.	Light industry plot	250 Square meters	299 square yard	2691 square feet
vii.	Medium industry plot	8000 Square meters	9568 square yard	86112 square feet

- (2) The area norms for group housing colony, plotted residential colony and commercial colony shall be in the accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development. However, in a case group housing scheme is floated by Haryana Shehri Vikas Pradhikaran or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme.”;

**XIV. Site coverage, height and bulk of building under various types of buildings:**

The site coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.

**XV. Building lines in front and rear of buildings:**

These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site.

**XVI. Architectural control:**

Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared under clause 6.4 of Haryana Building Code-2017.

**XVII. Relaxation of agricultural zone:**

In the case of any land lying in Agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan-

- (a) for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the colonizer has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the colonizer secures permission for this purpose as per Rules.
- (b) for use of land as an individual site (as distinct from an industrial colony)

**Provided that: -**

- (i) the land was purchased prior to the material date;
- (ii) the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
- (iii) the owner of the land secures permission for building as required under the Rules;
- (iv) the owner of the land undertakes to pay to the Director, as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

**Explanation.—** The word purchase in the regulation shall mean acquisition of full property right and no lesser title, as agreement to purchase etc.

- (c) the site should not fall within restricted belt notified under 'the Work of Defence Act, 1903' around Defence installations, if any.

**XVIII. Density:**

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector.

**XIX. Provision of eco-friendly farmhouse in agricultural zone:**

Eco-friendly farmhouses shall be allowed, beyond 500 metre distance from the urbanisable zone of Development Plan in agriculture zone on the following parameters:

**(i) Site coverage:**

Serial Number	Area of Farm House	Main Dwelling Unit			Ancillary Building (in addition to main unit)
		Maximum Permissible Ground Coverage	Maximum Permissible FAR	Maximum Permissible Height	
1	1.0 to 2.0 acre	8%	0. 12	11 metre	1% of the total area of farm house with maximum limit of 150 square metre. (single storey upto 4 metre height).
2	Above 2.0 acre	800 square metre	1000 square metre		
Note: Only one dwelling unit will be allowed in the farmhouse.					

- (ii) **Set back:** Minimum 15 metres set back at front and 6 metres on all other sides shall be mandatory.
- (iii) **Approach road:** 6 Karam (33 ft.) wide revenue rasta or self made rasta donated to gram panchayat/local authority.
- (iv) The other governing parameters for eco-friendly farmhouses will be as per Department's policy dated 17.09.2021 as amended from time to time.

## XX. Provisions of Information Technology Units and Cyber Parks/Cyber Cities

### (i) Location

- (a) Information Technology Industrial Units shall be located in Industrial Areas / Industrial Zones only;
- (b) Cyber Parks/ Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial Zone Residential Zone abutting on minimum 60 metres ROW sector roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks;
- (c) Cyber Cities:- The location of such a facility will be decided by the Government.

### (ii) Size

Serial Number	Type	Size
1	Information Technology Industrial Unit	1 to 5 acres
2	Cyber Park / Information Technology Park	5 to 15 acres
3.	Cyber City	Minimum 50 Acres

### (iii) Miscellaneous

#### I. Parking

- (a) Parking will be as per the provisions of Haryana Building Code 2017 as amended from time to time.
- (b) Four Tier basement for Information Technology Industry for meeting the requirement of parking shall be allowed subject to clearance from Public Health requirement.

#### II. Other Activities

- (a) incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the total area of the Cyber Park/Information Technology Park;
- (b) only 5% of the area of the Cyber City shall be allowed for Group Housing and 4% of the total area of the cyber city shall be permitted for Commercial/Institutional uses;
- (c) no residential plotted development shall be allowed in a Cyber City;
- (d) for a Cyber City Project if allowed in Agricultural /Rural Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewerage disposal/ drainage etc;

#### III. The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.

## XXI. Setting up of communication towers:-

Permission of Mobile Towers within the controlled area shall be granted as per the policy justification of departments memo dated 10th March, 2015 as amended from time to time.

## XXII. Safety against Seismic Hazards:-

All the developments/building activities in the Development Plan area shall be carried out keeping in view the intensity of the seismic activity in development plan area, as per Seismic zone map of Indian Standard IS 1893:2002, in order to take care of the same the whole urban development shall be checked for safety against said intensity probability of occurrence, and upgraded for required seismic resistance in buildings and infrastructure as found necessary.



**XXIII. Brick kilns in controlled areas:-**

Siting of the brick kilns in the Controlled Areas shall be governed by the respective policy / guidelines issued by the Competent Authority from time to time.

**XXIV. Relaxation of development plan**

Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the provisions of the Development Plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.

**APPENDIX A****Classification of land uses**

Main code	Sub code	Main group	Sub group
<b>100</b>		<b>Residential</b>	Residential sector on neighborhood pattern
<b>200</b>		<b>Commercial</b>	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist house etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
	270		Professional establishments
<b>300</b>		<b>Industrial</b>	
	310		Service industry
	320		Light industry
	330		Extensive industry
	340		Heavy industry.
<b>400</b>		<b>Transport and communication</b>	
	410		Railway yards, Railway Station and Sidings.
	420		Roads, Road Transport depots and Parking Areas
	430		Dockyards, Jetties
	440		Airport/Air Stations
	450		Telegraph offices, Telephone exchanges etc
	460		Broadcasting Station
	470		Television Station
<b>500</b>		<b>Public utilities</b>	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including disposal works
	530		Electric power plants substation etc.
	540		Gas Installation and gas work.
	550		Solid waste sites

Main code	Sub code	Main group	Sub group
<b>600</b>		<b>Public and semi public</b>	
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
	640		Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature
	650		Land belonging to defence
<b>700</b>		<b>Open Spaces</b>	
	710		Sports grounds, stadium and play grounds
	720		Parks
	730		Green Belts, Garden, Agro forestry/floriculture and other Recreational Uses.
	740		Cemeteries, crematories etc
	750		Fuel stations and Bus queue shelters
	760		Water bodies/ lakes
<b>800</b>		<b>Agricultural land</b>	
	810		Market garden
	820		Orchards and nurseries
	830		Land under staple crops
	840		Grazing and land pastures
	850		Forest land.
	860		Marshy land
	870		Barren land
	880		Land under water
	890		Dairy farming
<b>1000</b>		<b>Natural Conservation Zone</b>	Agriculture and Horticulture Pisciculture Social Forestry, afforestation and Regional Recreational activities with construction not exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority.

### Appendix B

The permissible activities given under main land uses shall be allowed in accordance with the policy/parameters approved by the Government and/or at sites as approved by the Competent Authority in the Sector/Colony/Scheme Plan.

#### I. Residential zone:

- (i) Residence
- (ii) Social community religious and recreational buildings
- (iii) Public utility buildings
- (iv) Educational buildings and all types of school and college where necessary.
- (v) Health institutions.
- (vi) Cinemas

- (vii) Commercial and professional offices.
- (viii) Retail shops, dhabas and restaurants.
- (ix) Local service industries.
- (x) Fuel stations.
- (xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and auto/rickshaw stand.
- (xii) Nurseries and green houses.
- (xiii) Any other minor needs to ancillary to residential use
- (xiv) Starred hotels
- (xv) Clubs/Community Centres
- (xvi) Communication Towers
- (xvii) Guest/Boarding Houses
- (xviii) Any other use, which the Government may in public interest decide

## **II. Commercial zone**

- (i) Retail Trade.
- (ii) Wholesale Trade.
- (iii) Warehouses and storages.
- (iv) Commercial offices and banks.
- (v) Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc
- (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis.
- (vii) Professional establishments.
- (viii) Residences on the first and higher floors.
- (ix) Local service industry.
- (x) Public utility buildings.
- (xi) Fuel stations and service garages.
- (xii) Loading and unloading yards.
- (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga, auto/rickshaw stand.
- (xiv) Town parks.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Any other use, which the Government may in public interest decide

## **III. Industrial zone**

- (i) Light industry
- (ii) Medium industry
- (iii) Obnoxious and Hazardous Industry
- (iv) Heavy industry
- (v) Service industry
- (vi) Warehouse and storages
- (vii) Parking, loading and unloading area

(viii) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and auto/rickshaw stand

(ix) Public utility, community buildings, retail shops, banks, dhabas, restaurants, two/three/five star hotels and insurance offices subject to a maximum limit of 3 percent of the total area of the sector as under: -

Serial number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio	Approach Road
		Minimum	Maximum					
1	Dhabas	500 square metre	1000 square metre	2	50 square metre	40 %	40%	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 square metre	2000 square metre	2	10 %	30 %	150%	Minimum 18 metres
3	Two/ Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15 %	30 %	As per commercial policy	Minimum 24 metres
4	Five Star Hotels	2.5 Acres	4.0 Acres	1	15 %	30 %	As per commercial policy	Sector Dividing Road with the provision of a service road

(x) Fuel stations and service garages.

(xi) Liquid Petroleum Gas Godowns permitted by the Director.

(xii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units

(xiii) Health Facilities like Hospital, Dispensary, Nursing Home and Clinic as under:

Serial Number	Name of facility	Area		No. of facilities in a sector	Residential component	Maximum ground coverage	Floor area ratio
		Minimum	Maximum				
1	Hospital	2.5 Acres	5.0 Acres	1	15 %	35 %	1.50
2	Dispensary	1.0 Acre	1.5 Acres	1	15 %	35 %	1.50
3	Nursing Home	250 square metre	500 square metre	2	Nil	60 %	1.00
4	Clinic	250 square metre	500 square metre	2	Nil	60 %	1.00

(xiv) Industrial Colony with a minimum area of 15 acres. The area utilization shall be as per policy issued vide ACS, T&CP, Haryana, Chandigarh memo no. Misc. 388/PA (RB)/2015/7/16/2006-2TCP dated 01.10.2015 as amended upto date.

(xv) Communication Towers

(xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants

(xvii) Weighing Bridge

(xviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial Number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

**Note:** \* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

\* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

- (xix) Any other use, which the Government may, in public interest decide.

#### IV. Transport and Communication Zone

- (i) Railway yards, railway station and siding
- (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots/Bus stands and parking areas
- (iii) Airports and Air Stations
- (iv) Telephone exchange
- (v) Broadcasting stations
- (vi) Televisions station
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places
- (viii) Fuel stations and service garages
- (ix) Parking spaces, bus stop-shelters, taxi, Tonga and auto/rickshaw stands
- (x) Logistics Hubs/Container Yards, Inland Container Depot, Container Freight Station
- (xi) Weighing Bridge
- (xii) Communication Tower.
- (xiii) Warehouses upto a maximum limit of 20% of the total area of the sector.
- (xiv) Dhabas as per prevailing policies.
- (xv) 15% of the total Net Planned Area is allowed for setting up of industrial units of white, green and orange with minimum area of one acre, as per policy issued vide PSTCP, Haryana, Chandigarh memo no. Misc.452/2021/7/4/2021-2TCP dated 19.03.2021 as amended upto date.

#### V. Public Utilities

- (i) Water supply installations including treatment plants.
- (ii) Drainage and Sanitary installations including Sewage Treatment Plants and Disposal works.
- (iii) Electric Power plant and sub-station including grid sub-station.
- (iv) Gas installations and Gas works.
- (v) Solid Waste Management Sites

#### VI. Public and semi-public uses zone

- (i) Government offices, Government Administration centers, secretariats and police station.
- (ii) Educational, cultural and religious institutions.
- (iii) Medical health institutions.
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly Non-commercial nature.
- (v) Land belonging to Defense.
- (vi) Communication towers.
- (vii) Dhabas, Restaurants as under: -

Serial number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Dhabas	500 square metres	1000 square metres	2	50 square metres	50 %	40%
2	Restaurants	1000 square metres	2000 square metres	2	10 %	30 %	150%

- (viii) Fuel stations
- (ix) Any other use, which the Government may in public interest may decide.

**VII. Open spaces**

- (i) Sports ground, stadium and play grounds
- (ii) Green Belts, Garden, Agro forestry/floriculture and other Recreational Uses.
- (iii) Cemeteries, crematories etc.
- (iv) Fuel stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director
- (v) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.
- (vi) Water bodies/lakes /water recharge zone.
- (vii) Communication Towers
- (viii) Mela Ground, Multipurpose ground
- (ix) Any other use, which the Government may in public interest decide.

**VIII. Agriculture zone**

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.
- (ii) Village houses within Abadi-deh
- (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restrictions as laid down in zoning regulation XIX
- (iv) Afforestation development of any of the part for recreation
- (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken as a project approved or sponsored by the Central Government or State Government.
- (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant
- (vii) Bus Stand and railway station
- (viii) Air ports with necessary buildings
- (ix) Wireless stations
- (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director
- (xi) Weather stations
- (xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation
- (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles
- (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site
- (xv) Cremation and burial grounds
- (xvi) Fuel station and service garages
- (xvii) Renewable and non-renewable energy power plants.
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director
- (xix) Small Scale Industrial units shall be allowed subject to fulfillment of the following conditions, provided that the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works Defence Act, 1903' around Defence installations, if any, and minimum 30 feet wide revenue rasta/public road other than scheduled roads, National Highway and State Highway:

<b>A. Siting norms</b>		
<b>Zone</b>	<b>Agriculture zone</b>	
	Within 2 Km from Urbanizable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbanisable boundary).	Beyond 2 Km from Urbanizable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbanisable boundary)
Medium potential zone	Green, white and orange category units upto 5 acres	Green, white and orange category units of any area.
Low potential zone	Green, white and orange category units of any area	Green, white and orange category units of any area

<b>B. Approach norms</b>	
Medium and Low Potential Zone	Minimum 6 Karam wide revenue rasta/public road be considered for grant of CLU permission in transport and communication zone and agriculture zone for industrial use. If, site is located in transport and communication zone it should also be approachable from any proposed 18/24 mts wide internal circulation road or 12mtr wide service road along the Sector road. However, in case industrial change of land Use permission stands granted on 5 Karam wide revenue rasta/public road, then application for CLU permission on the said road, shall be considered subject to the condition that the project proponent donates 1 Karam wide strip of the applied land to the Gram Panchayat/Local Authority through Hibbanama/gift deed so as to make the approach 6 Karam in front of the applied site.

- (xx) Non polluting Medium and Large Scale Agro-based Industries on Public road/ rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State Highway subject to the condition that site should not fall within restricted belt around the defence installation as applicable for such installation if any.
- (xxi) Dhabas, Restaurants, Motels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway/ Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:-

Sr. No.	Permissible Activity	Area		Commercial Component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum			
1	Dhabas	1000 square metres	1 acre	50 square metres	40%	40%
2	Restaurant	2000 square metres	1 acre	15%	30%	150%
3	Motel with banquet facilities	2.5 acres	5 acres	15%	30%	150%
4	Resort	4 acres	10 acres	15%	30%	150%
5	Amusement Park/Theme Park	2.5 acres	10 acres	15%	30%	50%

Provided that the access permission is obtained from National Highway Authority of India if the site is located on National Highway, and from Executive Engineer, Public Works (Building and Roads) Department if the site is located on scheduled road.

**(xxii) Banquet Hall:**

Permissible Zone	Agriculture
Approach	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Minimum width of the approach road must be 18 metres.</li> <li>2. The access permission is required from XEN, PWD (B&amp;R) if the site is located on scheduled road.</li> <li>3. Appro</li> <li>4. Each from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance norms from intersection/access and is located on minimum 7 meters wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI.</li> </ol>
Area Required	Minimum area: 2.5 acres Maximum area: 5.00 acres

FAR	0.5
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for commercial use
Permissible Ancillary uses within FAR	10% of the allowed FAR for Gift shop, STD Booth, Toy Centers and flowers shops etc.
Parking	Minimum 25% of the site area

**Note..—** The provision of marriage palace/Banquet Hall within the Municipal Limit shall be as per the policy approved by the Department of Urban Local Bodies and as amended from time to time.

(xxiii) Microwave Towers/Stations, Seismic Centres and Telecommunication Centres

(xxiv) Communication Towers

(xxv) Ready Mix Concrete Plants, Wet mix plants, Hot Mix Plants connected with the projects for which contract or work is assigned by Government or Government agency and to be set up on short term basis.

(xxvi) Weighing Bridge

(xxvii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial Number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

**Note.—** \* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

\* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms

(xxviii) Educational Institutions (The parametres of educational institutions shall be as defined in the policy dated 26th June, 2020 and as amended upto date).

(xxix) Any other use, which Government may in Public Interest, decide

#### **IX. Natural Conservation Zone:**

i. Agriculture and Horticulture.

ii. Pisciculture.

iii. Social Forestry / Plantations including afforestation.

iv. Regional recreational activities with no construction exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority.

#### **X. Uses strictly prohibited:**

Storages of petroleum and other inflammable material without proper license.



---

**APPENDIX -1****Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry****(A) Computing Devices including**

Desktop  
Personal Computer  
Servers  
Work-station  
Nodes  
Terminals  
Network P.C  
Home P.C.  
Lap-top Computers  
Note Book Computers  
Palm top Computer/PDA

**(B) Network Controller Card/ Memories including**

Network Interface Card (NIC)  
Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMICA  
SIMMs Memory  
DIMMs Memory  
Central Processing Unit (CPU)  
Controller SCSI/Array  
Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade

**(C) Storage Units including**

Hard Disk Drives/Hard Drives  
RAID Devices and their Controllers  
Floppy Disk Drives  
C.D. ROM Drives  
Tape Drives DLT Drives/DAT  
Optical Disk Drives  
Other Digital Storage Devices

**(D) Other**

Key Board  
Monitor  
Mouse  
Multi-media Kits

**(E) Printers and Output Devices including**

Dot matrix  
Laserjet  
Inkjet  
Deskjet  
LED Printers  
Line Printers  
Plotters  
Pass-book Printers

- (F) Networking products including**
  - Hubs
  - Routers
  - Switches
  - Concentrators
  - Trans-receivers
- (I) Software including**
  - Application Software
  - Operating system
  - Middleware/Firmware
- (J) Power supplies to Computer Systems including**
  - Switch Mode Power Supplies
  - Uninterrupted Power supplies
- (K) Networking/Cabling and related accessories**  
(related to IT Industry)
  - Fibre Cable
  - Copper Cable
  - Cables
  - Connectors, Terminal Blocks
  - Jack Panels, Patch Cord
  - Mounting Cord/Wiring Blocks
  - Surface Mount Boxes
- (L) Consumables including**
  - C.D.ROM /Compact Disk
  - Floppy Disk
  - Tapes DAT/DLT
  - Ribbons
  - Toners
  - Inkjet Cartridges
  - Inks for Output devices
- (M) Electronic Components**
  - Printed Circuit Board/Populated PCB
  - Printed Circuit Board/PCB
  - Transistors
  - Integrated Circuits/ICs
  - Diodes/Thyristor/LED
  - Resistors
  - Capacitors
  - Switches (On/Off, Push button, Rocker, etc.)
  - Plugs/sockets/relays
  - Magnetic heads, Print heads
  - Connectors
  - Microphones/Speakers
  - Fuses

**(N) Telecommunication Equipment including:**

Telephones

Videophones

Fascimile machines/Fax cards

Tele-Printers/Telex machine

PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange

Multiplexers/Muxes

Modems

Telephone answering machines

Telecommunication Switching Apparatus

Antenna and Mast

Wireless datacom equipment

Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

**VSATs**

Video Conferencing Equipments

\* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

**(O) IT Enabled Services are business processes and services, the end products/services of which are:-**

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network., and
- Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

**Note.—** Services which would not be included are:-

- Remote production/manufacturing units
- The Corporate offices of companies or their local branches
- Virtual business on Internet.

The following services which meet the above criteria would be included:-

- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call Centers
- (iii) Content Development or Animation
- (iv) Data Processing
- (v) Engineering and Design
- (vi) Geographic Information System Services
- (vii) Human Resource Services
- (viii) Insurance Claim Processing
- (ix) Legal Database
- (x) Medical Transcription
- (xi) Payroll
- (xii) Remote Maintenance
- (xiii) Revenue Accounting
- (xiv) Supports Centers and
- (xv) Web-site Services.

Arun Kumar Gupta,  
Principal Secretary to Government Haryana,  
Urban Local Bodies Department.

A.K. SINGH,  
Principal Secretary to Government, Haryana,  
Town and Country Planning Department.

